



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V
BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO
VYUŽITÍ OBJEKTU ŠKOLKY V PLZNI**

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF A NURSERY SCHOOL
BUILDING IN PLZEŇ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Jan Petrák

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. Jan Petrák**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu školky v Plzni

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek jehož součástí bude stavba školky v Plzni. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2013. London 2013.

MELEN, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje analýze nejvyššího a nejlepšího využití. První částí práce je část teoretická, která se zabývá především metodami ocenění a dále podstatou analýzy. Tato analýza je aplikována na objekt školky v Plzni, kde se zkoumá, zda navržené varianty vyhoví čtyřem zkouškám. Výsledkem je zjištění nejvyššího a nejlepšího využití objektu.

Abstract

This diploma thesis deals with analysis of the highest and best use. The first part of the thesis is the theoretical part, which deals mainly with valuation methods and the essence of analysis. This analysis is applied to the Nursery School in Pilsen, where it examines whether the proposed variants meet the four tests. The result is finding the highest and best use of the object.

Klíčová slova (vzor)

Nejvyšší a nejlepší využití, legální přípustnost, fyzické možnosti, finanční opodstatněnost, maximální výnosnost.

Keywords (example)

The highest and best use, legal admissibility, physical abilities, financial merits, maximum profitability.

Bibliografická citace

PETRÁK, J. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu školky v Plzni*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 92 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat především svému vedoucímu Ing. Pavlu Klikovi za odborné vedení a především za velikou ochotu při konzultacích této diplomové práce.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 POJMY	12
3 OCEŇOVACÍ METODY	13
3.1 Porovnávací metoda	13
3.2 Nákladová metoda.....	14
4 POPIS METODY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ.....	16
4.1 teoretické poznatky.....	17
4.2 Podmínky týkající se analýzy.....	17
4.3 Co očekávat?	18
4.4 Jednotlivé zkoušky	18
5 POPIS OBJEKTU.....	20
5.1 Dispoziční řešení objektu	21
5.2 Konstrukční řešení objektu.....	24
6 POPIS LOKALITY	25
7 UVAŽOVANÉ VYUŽITÍ OBJEKTU	27
8 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI	28
8.1 Územní plán	28
8.2 Vliv na životní prostředí.....	30
8.3 Státní památková péče.....	30
8.4 Chráněná území	30
8.5 Závěr legální přípustnosti.....	31
9 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI.....	32
9.1 Bytový dům	32
9.2 Restaurace a bar.....	33
9.3 Autosalon.....	33
9.4 Fitness centrum.....	34
9.5 Administrativní budova.....	34
9.6 Závěr fyzické možnosti	35
10 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI	35
10.1 Cena školky	35
10.2 Restaurace a bar.....	40
10.2.1 Popis objektu.....	41

10.2.2	<i>Nájemné porovnávací metodou</i>	46
10.2.3	<i>Náklady</i>	48
10.2.4	<i>Výnosové ocenění</i>	49
10.2.5	<i>Závěr analýzy restaurace a baru</i>	52
10.3	<i>Bytový dům</i>	52
10.3.1	<i>Popis objektu</i>	53
10.3.2	<i>Nájemné porovnávací metodou</i>	59
10.3.3	<i>Náklady</i>	62
10.3.4	<i>Výnosové ocenění</i>	63
10.3.5	<i>Závěr analýzy bytového domu</i>	65
10.4	<i>Administrativní budova</i>	66
10.4.1	<i>Popis objektu</i>	66
10.4.2	<i>Nájemné porovnávací metodou</i>	71
10.4.3	<i>Náklady</i>	73
10.4.4	<i>Výnosové ocenění</i>	74
10.4.5	<i>Závěr analýzy pro administrativní budovu</i>	76
10.5	<i>Fitness centrum</i>	77
10.5.1	<i>Popis objektu</i>	77
10.5.2	<i>Využití fitness centra</i>	79
10.5.3	<i>Náklady na rekonstrukci</i>	82
10.5.4	<i>Závěr analýzy fitness centra</i>	83
11	<i>ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI</i>	84
12	<i>ZÁVĚR</i>	87
13	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</i>	88
14	<i>SEZNAM PŘÍLOH</i>	92

1 ÚVOD

V dnešní době je kladen veliký důraz na peníze, a proto je důležité rozmyslet si, jak s nimi naložíme. Vycházíme z myšlenky, že majetek je pro nás důležitý pouze tehdy, pokud z něho máme určitý užitek. Pokud ovšem zjistíme, že současný stav objektu nám již nevyhovuje a nenese žádný užitek, je logické, že se budeme snažit tuto skutečnost změnit. Pro tyto účely slouží analýza nejvyššího a nejlepšího využití, kde zjišťujeme současnou hodnotu objektu a porovnáváme ji s modelovými situacemi, které by byly pro nás nejvhodnější na zajištění již výše zmíněného užitku.

Motivací pro volbu tohoto tématu je pro mě zájem o rekonstruování objektů a také zjišťování možných budoucích užitků pro majitele.

V první části práce, která je více teoretická, se seznámíme s oceňovacími metodami podle vyhlášky a dále i s principem analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. Práce bude doplněna o důležité odborné pojmy, které budou v práci využívány, a bez jejich vysvětlení by mohlo dojít k dezorientaci čtenáře.

Dále se postupně budeme seznamovat s daným objektem i s lokalitou, kde se nachází mnou zvolený posuzovaný objekt, kterým je školka v Plzni. Na tento objekt budeme aplikovat analýzu nejvyššího a nejlepšího využití a budeme zvažovat možné varianty, které jsou pro nás nejvýhodnější a zároveň vyhoví podmínkám této metody. Jako modelové varianty budeme zjišťovat, zda je vhodné objekt prodat v samém počátku, či objekt zrekonstruovat a poté prodat. Případně je i možná varianta, že objekt po rekonstrukci budeme moci pronajímat.

Ve výsledku práce bychom se měli tedy dozvědět, zda by bylo účelné investovat finance do přestavby objektu a zvolit si variantu pro nás nejvýhodnější.

2 POJMY

Nástavba, přístavba a stavební úprava

Podle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, změnou dokončené stavby je:¹

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Obestavený prostor

Dle vyhlášky č. 441/2013 přílohy č. 1 se definuje obestavený prostor jako: „*Obestavený prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavený prostor základů se neuvažuje.*“²

Nemovitá věc

Nový občanský zákoník definuje nemovitou věc v §498 odst. 1 následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“³

¹ § 2 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

² Příloha 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

³ § 498 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Cena

Dle zákona č. 526/1990 Sb. §1 odst. 2, je cena definována jako peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.⁴

Hodnota

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. §492 říká, že: „*Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“⁵

3 OCEŇOVACÍ METODY

Oceňování je možné provádět více způsoby a je tedy důležitá znalost, pro jaký účel se ocenění provádí a co chceme v konečné fázi zjistit. Tyto základní metody ocenění jsou:

- porovnávací metoda,
- nákladová metoda,
- výnosová metoda.

3.1 POROVNÁVACÍ METODA

Principem této metody je, že se stanovuje cena na základě porovnání našeho předmětu, s předměty co nejvíce podobnými, které se prodávají k datu ocenění. Čím více jsou si předměty podobné, tím je poté výsledná cena podstatně přesnější. Nemovitou věc je obtížnější porovnávat, jelikož není jako movitá věc vyráběna sériově.

Nejčastěji se pro naše potřeby tato metoda využívá k ocenění nemovitých věcí. Podle počtu kritérií se tato metoda dá rozdělit na monokriteriální a multikriteriální, neboli že je ocenění provedeno na základě jednoho, či více kritérií.⁶

Dále lze metodu dělit na přímé a nepřímé porovnání z pohledu toho, zda oceňujeme nemovitost přímo, nebo zda využíváme standardní objekt.

⁴ § 1 zákona č. 526/2012 Sb., zákon o cenách.

⁵ § 492 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

⁶ HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 24 ISBN 978-80-214-4568-0

Přímé porovnání

Zde se porovnává každá nemovitost v naší databázi s námi oceňovanou nemovitostí přímo. Jelikož nalezené nemovitosti nejsou vždycky dokonale stejné s naší nemovitostí, tak pro vyrovnaní určitých rozdílů se využívá koeficient odlišnosti. Tento koeficient zahrnuje vždy jednu vlastnost pro vyrovnaní rozdílu v ceně oproti další nemovitosti. V případě, že je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než naše oceňovaná, tak je hodnota koeficientu vyšší než jedna.⁷

Rozdílné vlastnosti, které se zohledňují, mohou být například:

- lokalita,
- stav,
- zařízení
- vybavení
- výskyt garáže.

Nepřímé porovnání

V této metodě se využívá definovaný etalon (standardní objekt), přes který nepřímo porovnáváme naší nemovitost. Cena tohoto etalonu se odvozuje na základě vypracované databáze nemovitostí. Nepřímé porovnání je vhodné využívat, pokud potřebujeme ocenit více objektů a využít při tom pouze jednu vhodnou databázi. Využívá se metoda standardní tržní ceny a standardní jednotkové ceny.⁸

3.2 NÁKLADOVÁ METODA

Výchozí hodnotu stavby lze zjistit různými metodami. Mezi nejčastěji používané metody jsou: ⁹

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.

V následujících odstavcích budou tyto jednotlivé způsoby podrobněji vysvětleny.

⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, 354 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, 354 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁹ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2011, 12 s. ISBN 978-80-214-4567-3

Individuální cenová kalkulace

Jedná se v současnosti o velice pracnou metodu, u které je vysoká časová náročnost kompenzována výslednou přesností a podrobností. Principem této metody je zjištění objemu a následné násobení jednotkovými cenami, které byly zjištěny v katalogích cen stavebních prací. Na základě součtu těchto cen získáme reprodukční cenu.

Náklady se dělí dle kalkulačního vzorce, který uvádí Marková, na přímé náklady (přímý materiál, přímé mzdy, ostatní přímé náklady, stroje), a dále na nepřímé náklady (režie výrobní a správní).¹⁰

Podrobný položkový rozpočet

Tato metoda je považována za jednu z nejpoužívanějších metod pro stanovení výchozí ceny stavby. Pro sestavení položkového rozpočtu je zapotřebí projektová dokumentace s přesnými rozměry konstrukcí potřebných pro kalkulaci.

Z položkového rozpočtu lze vyčíst cenu veškerých prací a materiálů, kde je to možné vidět i na obrázku č. 1, vypracovaný v programu BuildPowerS

9 766	Konstrukce truhlářské				34 135,31
39 766661112R00	Montáž dveří do zárubně, otevíravých 1kř. do 0,8 m	9,00000 kus	464,00 RTS 16/II	4 176,00	
40 766661122R00	Montáž dveří do zárubně, otevíravých 1kř. nad 0,8 m	1,00000 kus	480,00 RTS 16/II	480,00	
41 61160322R	Dveře vnitřní hladké plně 70x197 buk lak ERKADO, jednokřídlé	4,00000 kus	790,00 RTS 16/II	3 160,00	
42 61160323R	Dveře vnitřní hladké plně 80x197 buk lak ERKADO, jednokřídlé	5,00000 kus	790,00 RTS 16/II	3 950,00	
43 61160324R	Dveře vnitřní hladké plně 90x197 buk lak ERKADO, jednokřídlé	1,00000 kus	790,00 RTS 16/II	790,00	
44 61181501R	Zárubeň obložková NORMAL š. 70cm/st. 6-17cm fólie, bílá, dub, buk, třešeň, javor, ořech AM	4,00000 kus	2 130,00 RTS 16/II	8 520,00	
45 61181502R	Zárubeň obložková NORMAL š. 80cm/st. 6-17cm fólie, bílá, dub, buk, třešeň, javor, ořech AM	5,00000 kus	2 130,00 RTS 16/II	10 650,00	
46 61181503R	Zárubeň obložková NORMAL š. 90cm/st. 6-17cm fólie, bílá, dub, buk, třešeň, javor, ořech AM	1,00000 kus	2 130,00 RTS 16/II	2 130,00	
47 611815293R	Zárubeň obložková NORMAL š. 80cm/st. 26-35cm fólie, bílá, dub, buk, třešeň, javor, ořech AM	1,00000 kus	2 130,00 RTS 16/II	2 130,00	
48 998766102R00	Přesun hmot pro truhlářské konstr., výšky do 12 m	0,31000 t	901,00 RTS 16/II	279,31	

Obrázek č. 1: Ukázka části položkového rozpočtu






(Zdroj: BuildPowerS)

Zdrojem pro cenu stavebních prací může být individuální cenová kalkulace, nebo též katalogy cen vydávané a aktualizované odbornými organizacemi.

¹⁰ MARKOVÁ, L. *ceny ve stavebnictví, původce studií předmětu*. Brno: VUT, FAST. 2006. 56 s.

Metoda agregovaných položek

Oblíbenou metodou, šetřící velmi čas, je metoda agregovaných položek, kde principem je, že jedna položka zahrnuje více dílčích položek s ní související. Pro názorné vysvětlení principu agregace je zde uveden obrázek č. 2.

Cenové úrovně	Skladba AP	Materiálová charakteristika	Varianty položky	Ekvivalentní položky	M
Typ	Složka	Název			
 Práce	314231116R00	Zdivo komínů z CP 29 P15 na MC 10 pod omítku			
 Práce	314741111R00	Pouzdro průduchu ze šamotových vložek			
 Práce	316381116R00	Komínové krycí desky s přesahem tl. 80 - 100 mm			
 Práce	627452111R00	Spárování maltou MCs zapuštěné rovné, zdí z cihel			
 Přesun hmot - HSV	998011002R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 12 m			

Obrázek č. 2: Ukázka části položkového rozpočtu

(Zdroj: BuildPowerS)

Propočet ceny

Jedná se o jednoduchou metodu, která vychází z principu, že se vynásobí výměra stavby jednotkovou cenou vybraného objektu. Nejčastěji využívaná výměra je obestavěný prostor.

Na zjištění jednotkové ceny se využívají technicko–hospodářské ukazatele, které obsahují ceny staveb, které již byly realizovány a pomocí srovnání a dále změny katalogové ceny dostaneme námi požadovanou jednotkovou cenu hodnocené stavby.¹¹

4 POPIS METODY NEJVVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Pro úvod je zapotřebí sdělit základní informace pro seznámení se s touto metodou, jelikož je základem této diplomové práce. Z mého pohledu to nejvhodněji popsal Melen v časopise o Soudním inženýrství, kde se na analýzu nejvyššího a nejlepšího využití dívá následovně: „Analýza (rozklad) nejvyššího a nejlepšího využití (highest and best use) je základem jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku obecně a nemovitého majetku obzvlášť. Hodnota nemovitého majetku je dána jeho využitím a proto analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku tak slouží k následnému výběru srovnatelných dat jak v nákladovém a

¹¹ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2011, 13 s. ISBN 978-80-214-4567-3

*srovnávacím, tak i výnosovém přístupu.*¹² Z tohoto časopisu se v této kapitole bude často vycházet.

Na tuto analýzu se lze dívat ze dvou směrů a to jako na analýzu nezhodnoceného pozemku, nebo pozemku, který je zhodnocen. Zhodnocení může být stávající strukturou popřípadě inženýrskými sítěmi. Ale pro vlastníka předmětného majetku nebo oceňované nemovitosti to není subjektivní analýza. Jelikož je dána konkurenční silou trhu a je tedy spíš považována za ekonomickou studii a finanční analýzu.

4.1 TEORETICKÉ POZNATKY

Obecně lze říci, že analýza nejvyššího a nejlepšího využití platí pouze pro nezhodnocené pozemky, jelikož se uvažuje, že hodnota zhodnocení pozemku je pouze jako doplněk k hodnotě daného pozemku. Tedy to lze chápat, že stanovení nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jak zhodnoceného, tak i nezhodnoceného, je součástí ocenění předmětného majetku.¹³

Dále je zajímavým poznatkem, že se dá uvažovat i za hypotetické podmínky, že pozemek není vůbec zhodnocen i v případě zhodnoceného pozemku. Důvodem je, že převažující většina oceňovaných nemovitých majetků se týká majetků s objekty, které zhodnocují předmětný pozemek.

4.2 PODMÍNKY TÝKAJÍCÍ SE ANALÝZY

Pro splnění požadavků této analýzy byly stanoveny podmínky, které je zapotřebí splnit. Jedná se o čtyři podmínky využití a Melen je ve svém článku dělí následujícím způsobem:¹⁴

- fyzicky možné,
- legálně přípustné,
- finančně opodstatněné a
- maximálně výnosné.

¹² MELEN, Václav. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. 2008, **17**(5), 203-208. ISBN 1211-443X. ISSN 1211-443X.

¹³ MELEN, Václav. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. 2008, **17**(5), 203-208. ISBN 1211-443X. ISSN 1211-443X

¹⁴ MELEN, Václav. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. 2008, **17**(5), 203-208. ISBN 1211-443X. ISSN 1211-443X.

Je zapotřebí dbát na to, aby před třetí podmínkou finančního opodstatnění bylo vždy zjištěné, zda je to fyzicky možné a legálně přípustné. Toto tvrzení má logické vysvětlení, jelikož pokud by pro nás navržená varianta měla výborný finanční přínos, ale nebylo by ji možné realizovat například z důvodu fyzických možností pozemku, nebo nedovolovala by to daná legislativa, tak pak by bylo provedení finančního opodstatnění pouze ztráta času.

První dvě analýzy často vymezí a zredukují množství na menší počet logických variant, což je i přínosem, jelikož zkoumání finančního opodstatnění je oproti prvním dvěma metodám podstatně časově náročnější.

4.3 CO OČEKÁVAT?

V případě analýzy nejvyššího a nejlepšího využití očekáváme, že získáme potřebné informace, jak naložit s nezhodnoceným pozemkem a pokud se jedná o zhodnocený pozemek, tak i ohledně změny jeho využití.

4.4 JEDNOTLIVÉ ZKOUŠKY

Zkouška legální přípustnosti

Součástí legální přípustnosti je ustanovit si, která využití pozemku mohou být legálně přípustné. Je tedy zapotřebí uvažovat:

- územní plán a jeho podmínky zastavění,
- stavební předpisy,
- vyhlášky a nařízení,
- soukromá omezení.

Všechny tyto zmíněné možnosti k prozkoumání budou mít za následek, že naše prvopočáteční možnosti budou zredukovány na menší počet. Jelikož je to první část, budeme tedy předpokládat, že největší úbytek variant v analýze nejvyššího a nejlepšího využití bude právě v této části.

Zkouška fyzické možnosti

V této části se již uvažuje, zda pozemek vyhoví po fyzické stránce, jelikož z předchozí části víme, že legální přípustnosti zbylé varianty vyhověly.

V prvé řadě se musí zvážit, zda pozemek vyhovuje svojí dostatečnou velikostí a zároveň vhodným tvarem. Dalším faktorem, na který je zapotřebí brát ohled je možný přístup na pozemek, jelikož díky snadnému přístupu je zvyšována jeho využitelnost a tím i zároveň

jeho hodnota. Poté je potřeba prošetřit možná nebezpečí přírodních katastrof, což mohou být například sesuvy půdy, nebo záplavy

Zkouška finančního opodstatnění

Hlavní podmínkou, aby vůbec bylo možné začít provádět finanční opodstatněnost je, že zvažované varianty vyhoví legální přípustnosti a fyzickým možnostem.

V této části se zjistí, která varianta přinese požadovaný návrat kapitálové investice, což znamená, že příjmy jsou shodné, nebo vyšší než výdaje, které je nutné vynaložit na provoz a případně na finanční závazky.

V postupu finanční opodstatněnosti je potřeba odhadnout výši budoucích hrubých příjmů, které jsou očekávány. Ale zároveň je potřeba zohlednit, že ne vždy budou prostory dosahovat stoprocentních příjmů z pronájmu a tedy zde mohou vzniknout určité ztráty. Z těchto hodnot se poté získá čistý příjem.

Je potřeba zvažovat věrohodná tržní data a důkazy týkající se této tržní oblasti. Dále se musí zahrnout i možné riziko, které je také velmi důležité.

Maximální výnosnost

Předmětem tohoto kritéria mohou být varianty, které splňují podmínky předchozích zmíněných třech kritérií a tím pádem se mohou posoudit z hlediska maximální možné výnosnosti. Jedná se opět o proces, kde se vylučují varianty a důležitou roli zde může hrát i nabídka a poptávka.

Nejen na hodnotu vytvořenou pomocí nejvyššího a nejlepšího využití se tato metoda zaměřuje, ale dále i na náklady, pomocí kterých se docílí této hodnoty. Tyto náklady mohou být:

- náklady na demolici,
- náklady na odklizení sutí,
- náklady na sanaci.

Případně i mohou vzniknout náklady, které je zapotřebí vynaložit na změnu územního plánu.

„Z finančně opodstatněných využití pozemku pak to využití, které vyprodukuje nejvyšší zbytkovou hodnotu pozemku v souladu s rizikem a návratností finanční investice požadované trhem, je jeho nejvyšším a nejlepším využitím“¹⁵

¹⁵ MELEN, Václav. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. 2008, 17(5), 207. ISBN 1211-443X. ISSN 1211-443X

5 POPIS OBJEKTU

Objektem, na kterém v této diplomové práci budeme zkoumat nejvyšší a nejlepší využití, dle výše popsaného postupu metody v kapitole č. 4, je školka v Plzni, kterou je možné vidět na obrázku č. 3. Pro upřesnění se objekt nachází v Plzni 10–Lhota, což je městský obvod nacházející se v jihozápadní části Plzně.



Obrázek č. 3: Pohled na školku

(Zdroj: vlastní)

Objekt je umístěn na vlastním pozemku s parcelním číslem 527/81. Tento pozemek je velikostí přiměřený danému účelu a půdorysně je složen z pravidelného tvaru, který tvoří hlavní silnice nazývajcí se Ke Křížku a ulice K Remízku. Jeho půdorysný tvar je možné pro lepší představu vidět na obrázku č. 4. Katastrální území pozemku se nazývá Lhota u Dobřan a jeho výměra čítá 2414 m². Dále výměra zastavěného pozemku 527/172 je 471 m².



Obrázek č. 4: Obrázek z katastru

(Zdroj: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/>)

Objekt mateřské školy je půdorysně dvou pravidelných obdélníkových tvarů, které navzájem spolu nelicují. Dále má objekt dvě nadzemní podlaží a první nadzemní podlaží je ze dvou třetin podsklepeno. Tyto nadzemní podlaží je možné vidět pouze z jižní strany, jelikož se objekt nachází ve svažitém terénu a v severní části je první nadzemní podlaží zakryté zeminou.

5.1 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

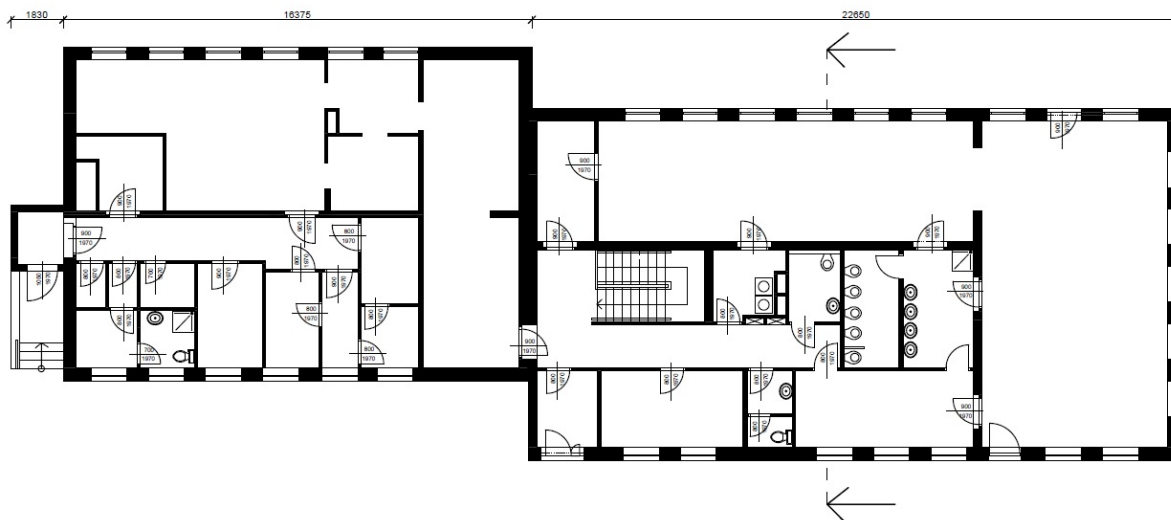
Dispozičně je objekt rozdělený na čtyři části. Prostor pro pobyt dětí je rozdělený do dvou shodných částí, které jsou nazvány jako oddělení A a oddělení B.

V prvním nadzemním podlaží je umístěné oddělení B mateřské školky. Dále část prvního nadzemního podlaží tvoří provozně technické prostory zajišťující ohřev teplé užitkové vody, vytápění a vzduchotechniku. V druhém nadzemním podlaží je oddělení A. Dále jsou zde prostory pro stravování a přípravu jídla. Tato část je nazvána jako kuchyňský jídelní blok.

Obě oddělení (A i B) jsou schopny pojmout 25 dětí předškolního věku. Tato dvě oddělení nejsou na sebe vázána a jsou navrženy jako dva samostatné funkční celky. Každé z těchto oddělení má vlastní vstup. Oba vstupy jsou ze společné venkovní upravené plochy.

Části objektu jsou propojené spojovací chodbou. Oddělení A má bezbariérový vstup, odkud je možný imobilní pohyb po objektu díky již zmíněné spojovací chodbě.

Oddělení B (obrázek č. 5)



Obrázek č. 5: Půdorys druhého nadzemního podlaží

(Zdroj: vlastní)

Z exteriéru je do objektu přístup přes zádveří a dále je pak možné pokračovat pomocí propojovacího schodiště do druhého nadzemního podlaží, tedy do oddělení A. Ze spojovací chodby je možný vstup do:

- šatny učitelky,
- hygienického zařízení pro učitelky,
- skladu prádla,
- šatny dětí,
- úklidové místnosti,
- odpočívárny s hernou,
- hygienického zařízení (oddělení B).

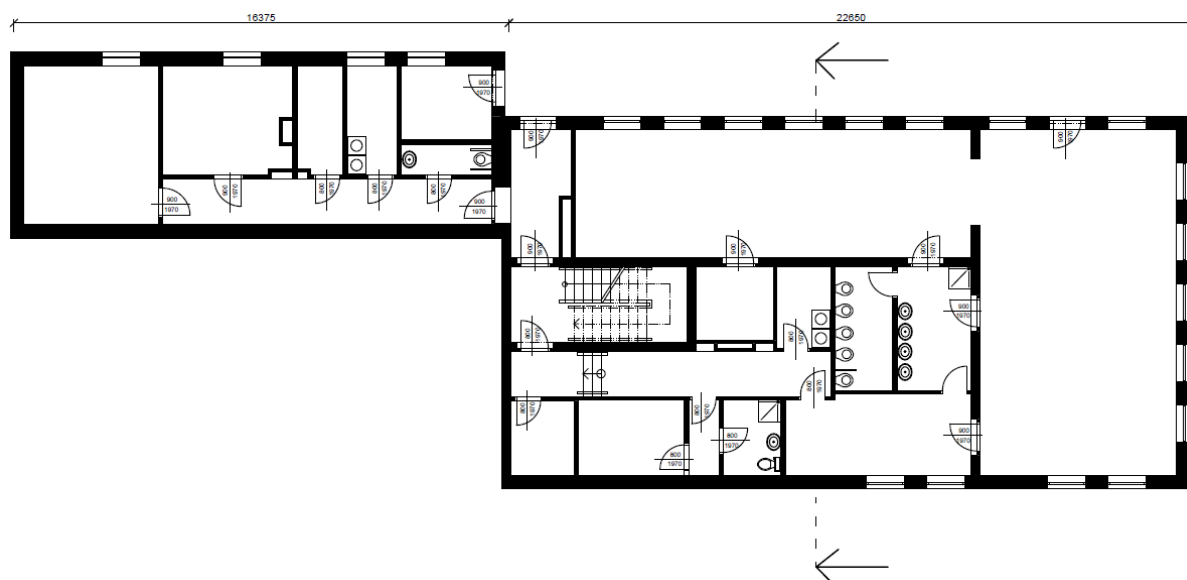
Nouzový východ pro bezpečný únik z objektu je z herny, který vede přímo do zahrady. Dále je v objektu spojovací chodba technických prostorů a z této chodby mohou děti nacházející se venku využívat WC, které je pro to primárně určeno. Dále je z chodby přístup do:

- elektrorozvodny,
- strojovny vzduchotechniky,
- technické místnosti,

- místnosti zdroje tepla.

Dále se tam nachází i místnost pro skladování náradí, ale přístup je možný pouze z venku.

Oddělení A (obrázek č. 6)



Obrázek č. 6: Půdorys prvního nadzemního podlaží

(Zdroj: vlastní)

Vstup je stejně jako v případě oddělení B přes zádveří zvenku a kompletně je vstup do tohoto oddělení přístupný pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Ze zádveří je možné vstoupit do prvního nadzemního podlaží pomocí spojovacího schodiště nebo do kanceláře ředitele školky přes propojovací chodbu. Z propojovací chodby je dále možný vstup do jídelny, která navazuje na kuchyňský jídelní blok, do šatny pro děti, do místnosti pro úklid, do hygienického zařízení. Šatna pro děti umožňuje vstup do herny, z které je opět možné uniknout v případě nebezpečí pomocí nouzového východu.

Kuchyňský jídelní blok

Poslední částí je kuchyňský jídelní blok, který je složen ze dvou částí. První částí je varný blok, součástí kterého jsou veškeré potřebné provozní a skladovací prostory, kancelář a zaměstnanecká šatna. Druhou část tvoří jídelna pro děti.

5.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Objekt je založen na základových pasech, které jsou z prostého betonu C16/20. Tyto pasy jsou široké od 600 mm do 800 mm a dosahují tloušťky 800 mm. Dále je podkladní deska ze železobetonu, která tvoří nosnou konstrukci pro založení vrchní stavby.

Obvodové nosné zdivo je široké 300 mm z cihelného systému. Součástí obvodového zdiva je i kontaktní zateplovací systém v tloušťce 140 mm z minerální vaty, která zajišťuje požadovanou normovou hodnotu na tepelnou ochranu budov. V místě prvního nadzemního podlaží, kde zdivo přichází do kontaktu se zemí, je zdivo zesíleno.

Vnitřní nosné zdivo je tvořeno stejným cihelným systémem tloušťky 300 mm jako obvodové zdivo.

Vnitřní nenosné zdivo je tvořeno pórobetonovými příčkovkami tloušťky 100 mm a 150 mm.

Objekt je oddilátován pomocí mezery široké 25 mm vyplněnou PPS.

Stropy nad podlažími jsou z dutinových předpjatých panelů SPIROLL tloušťky 250 mm. Tyto panely jsou uloženy na obvodových zdech a také na vnitřní nosné zdi.

Překlady pro systém z cihelných bloků jsou použity typové keramické překlady Porotherm 23,8. Pro větší rozpětí jsou použity zesílené překlady z ocelových válcovaných profilů. V příčkách tvořené pórobetonem jsou nenosné typové pórobetonové překlady.

V objektu se dále nachází dvouramenné přímé schodiště, které je monolitické ze železobetonu. Jako přídatné osvětlení schodišťového prostoru je střecha vybavena tubusovým světlovodičem. Povrch je upraven keramickým obkladem a dále je schodiště opatřeno ocelovým zábradlím.

Školka je zastřešena pomocí vegetační střechy, která je nad celým půdorysem objektu. Humusová vrstva pro vegetaci je zde 350 mm, což je hodnota pro možný růst nízkých trav, které se na této střeše nachází. Zavlažování této vegetace je pomocí akumulované vody ze zachytné nádrže. Přístup na tuto plochou střechu je možný zvenku, kde je univerzální přenosný trojdílný žebřík z hliníku.

Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a jsou otevíravá a sklápěcí. Vnější dveře jsou též plastové. Parapety vnější jsou plechové a vnitřní dřevěné laminátové.

Místnosti, kde jsou hygienické zařízení jsou opatřeny keramickým obkladem do výšky 2200 mm.

Vnitřní dveře jsou dřevěné, osazené do ocelových zárubní.

Na příčkách je vápenocementovou omítkou s vápennou štukovou vrstvou. Dále je cihelné zdivo opatřeno jádrovou vápenocementovou omítkou s vápennou štukovou vrstvou. Vnější fasáda bude tvořena z tenkovrstvé silikonové pastovité omítky, která je probarvená do oranžovo-růžového odstínu.

Ve většině místností se nacházejí podlahy z keramické dlažby.

6 POPIS LOKALITY

Město Plzeň bylo založeno Václavem II. v roce 1295. Nachází se na soutoku řek Úhlavy, Úslavy, Radbuzy a Mže. Je to čtvrté největší město České republiky nacházející se na západu Čech a dosahuje rozlohy přibližně 140 km². Město čítá 169 033 obyvatel¹⁶ a roku 1989 bylo za památkovou rezervaci prohlášeno jádro města. Důvodem je, že vzniklo v gotické kultuře a městské jádro stále nese její znaky, což je hlavně gotický půdorys středu města s rozsáhlým náměstím o rozměrech 139 m široké a dlouhé 193 m a jedná se o jedno z největších náměstí v Čechách.¹⁷ Ve městě je veliké množství památek, na které se sjíždějí turisti z celého světa. Mezi nejvýznamnější patří Katedrála sv. Bartoloměje na náměstí Republiky.¹⁸

Dále je Plzeň významnou dopravní křižovatkou, jelikož je těsně míjena dálnicí D5, která je důležitým propojením Prahy, Plzně a Německa.

Plzeň, prohlášená v roce 1942 za statutární město, je v současné době dělena na deset městských obvodů:¹⁹

- Plzeň 1,
- Plzeň 2–Slovany,
- Plzeň 3,

¹⁶ Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

¹⁷ HAUNER, Miroslav. Město Plzeň. Praha: Kincl, 1995, 63 s. ISBN 80-900-1043-1.

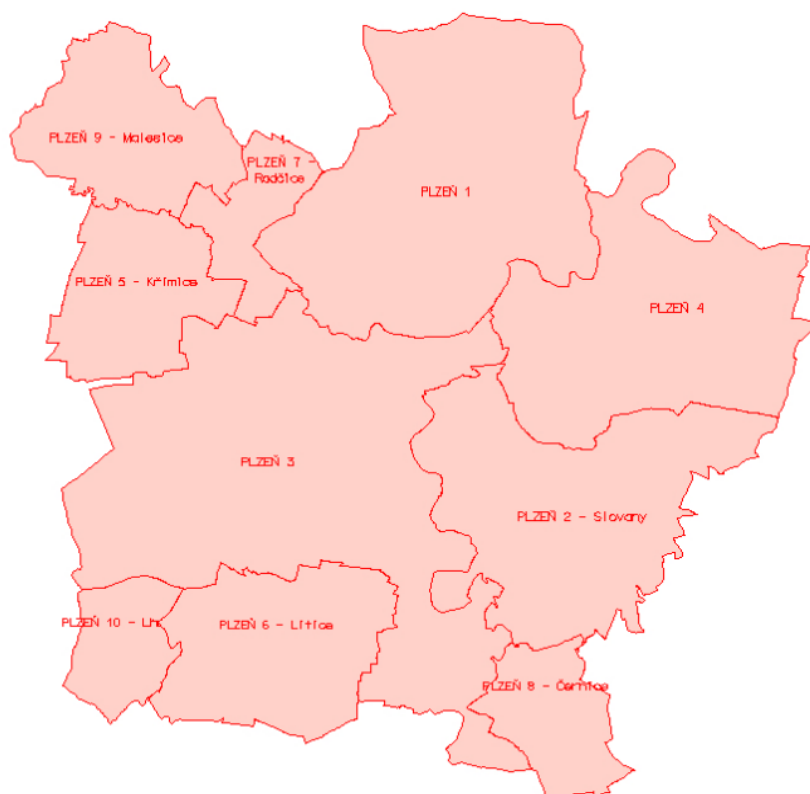
¹⁸ Plzeň 2015 [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://www.plzen2015.cz/cs/prakticke-informace/o-plzni>

¹⁹ Plzeň: Oficiální stránky statutárního města Plzně [online]. [cit. 2016-11-19]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/obcan/o-meste/informace-o-meste/mestske-obvody/>

- Plzeň 4,
- Plzeň 5–Křimice,
- Plzeň 6–Litice,
- Plzeň 7–Radčice,
- Plzeň 8–Černice,
- Plzeň 9–Malesice,
- Plzeň 10–Lhota.

V desátém obvodu se nachází objekt mateřské školy, který se vyskytuje v jihozápadní části Plzně. Tento obvod je okrajem města Plzně, kde sousedí s obvody Plzeň 3 a Plzeň 6–Litice a zbytek jihozápadní části tvoří lesy a pole, které zajišťují obyvatelům blízký kontakt s přírodou.

Pro utvoření ucelené představy o těchto obvodech, tvořící město Plzeň, je přiložen obrázek č. 7, kde je možné vidět i řešenou lokalitu.



Obrázek č. 7: Rozdělení obvodů

(Zdroj: http://www.oplzni.eu/?page_id=2082)

Dle platného územního plánu mají největší zastoupení, v centru obvodu, stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné. Dále je zde velmi malé zastoupení ploch pro výrobu a skladování vyskytující se v západní části od centra Lhoty. Západní část obvodu je lemována plochami pro zemědělství, za kterými se nachází lesní plochy.

Pozemek se nachází ve velmi dobré a klidné lokalitě. Je zde blízký přístup do knihovny, vedle které se také nachází úřad městského obvodu a konzumní družstvo COOP. Ulice K Sinoru je velmi dobrým a rychlým spojem do centra města Plzně. V této ulici jezdí autobus městské hromadné dopravy linky č. 26. Jihovýchodně od školky je přístup na dětské hřiště, od kterého je pak dále možné pokračovat k řece Radbuze, přes kterou se vstupuje do dalšího městského obvodu.

7 UVAŽOVANÉ VYUŽITÍ OBJEKTU

Jak již bylo popsáno v kapitole č. 4 o metodě nejvyššího a nejlepšího využití objektu, budou se provádět čtyři zkoušky, které nám zajistí určitou proveditelnost našich návrhů. Tedy je nutné nejprve uvážit možné varianty změny využití objektu.

Je potřeba dbát na to, aby návrhy vypadaly na první pohled jako příznivé z hlediska výnosů pro naše účely a aby byly zároveň lehce proveditelné. Tedy v následující kapitole budeme uvažovat tyto varianty změn využití:

- bytový dům,
- laboratorní budova,
- sklad,
- objekt pro chov koní,
- restaurace a bar,
- autoservis,
- autosalon,
- fitness centrum,
- výrobní stavebních materiálů,
- administrativní budova.

Majitelem a zároveň investorem pozemku, na kterém se nachází mateřská školka, je Statutární město Plzeň. Pro tohoto investora budeme vypracovávat modelové situace, které nám stanoví, jak nejlépe naložit s touto stavbou.

Tři rozdílné modelové situace, které budeme uvažovat, jsou následující:

- 1) Prodaní objektu školky v samém počátku.
- 2) Rekonstrukce na rozdílnou změnu využití a následný prodej.
- 3) Rekonstrukce na rozdílnou změnu využití, pronajímání po dobu 15 let a následný prodej.

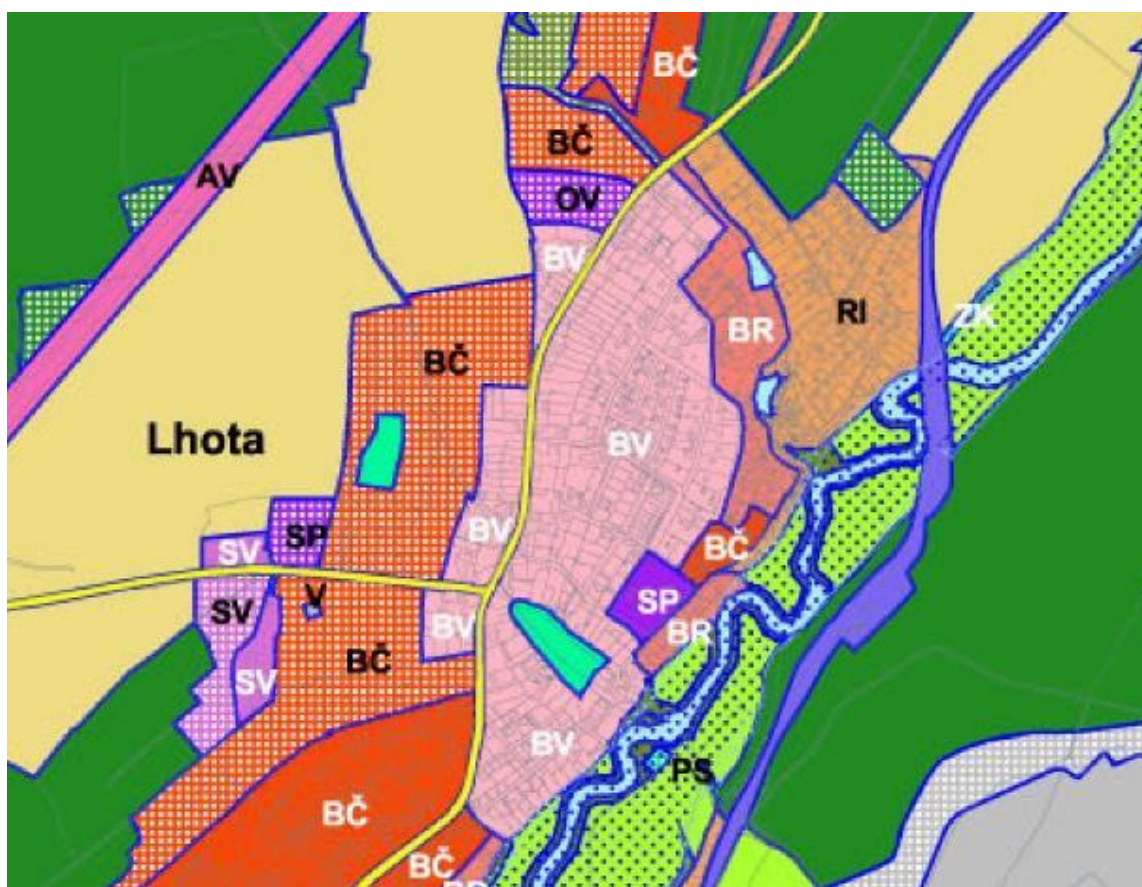
8 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Po předchozím uvážení možných variant je možné přejít k první podmínce analýzy.

Na pozemku je omezení vlastnického práva a to věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Plzeň město má platný územní plán, který zastupitelstvo města Plzně schválilo svým usnesením.

8.1 ÚZEMNÍ PLÁN



Obrázek č. 8: Funkční využití ploch

(Zdroj: http://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/upmp_2010.pdf)

Dle územního plánu a z obrázku č. 8, kde je vyobrazen výřez územního plánu s částí pozemku posuzovaného objektu, je patrné, že se tento objekt vyskytuje v části nazývané „bydlení čisté“. Obsahem tohoto typu území je dle vyhlášky:²⁰ „Území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační“.

Z přílohy č. 2 vyhlášky statutárního města Plzně č. 9/1995 o závazných částech Územního plánu města Plzně ve znění pozdějších změn jsou v místě našeho objektu pro bydlení čisté tyto přípustné objekty:²¹

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- 1) rodinné domy

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- 1) bytové domy
- 2) stavby a zařízení sociálního charakteru (např. domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory, denní/týdenní stacionáře)
- 3) provozovny výroby a služeb integrované do objektů bydlení („domácí služby a výroby“)
- 4) kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- 5) prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- 6) stavby pro obchodní účely do 500 m² prodejní plochy s maximální zastavěnou plochou 600 m²
- 7) samostatně umístěné stánky pro drobný prodej
- 8) stavby a zařízení veřejného stravování
- 9) stavby pro ubytování
- 10) stavby a zařízení pro administrativu
- 11) autosalony
- 12) dětská hřiště
- 13) nekrytá sportoviště
- 14) stavby a zařízení pro sportovní účely
- 15) stavby a zařízení kulturní

²⁰ Příloha 2 vyhlášky zastupitelstva města Plzně č. 9/1995, o závazných částech Územního plánu města Plzně

²¹ Příloha 2 vyhlášky zastupitelstva města Plzně č. 9/1995, o závazných částech Územního plánu města Plzně

- 16) stavby a zařízení pro školství
- 17) stavby a zařízení zdravotnická
- 18) církevní stavby a zařízení
- 19) veřejná WC
- 20) zařízení pro veterinární péči
- 21) prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)

Stavby, objekty a zařízení související

- 1) účelové komunikace
- 2) obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- 3) zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- 4) garáže pro obsluhu staveb
- 5) odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro místní obsluhu
- 6) objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- 7) stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- 8) stavby a zařízení tvořící nezbytné zázemí staveb dominantních eventuálně doplňkových
- 9) doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře a doplňkových staveb

8.2 Vliv na životní prostředí

Objekt nemá negativní vlivy na veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní památka dle zákona č. 100/2001 a tedy dle přílohy č. 1 objekt nespadá do kategorie vyžadující posouzení ani zjišťovací řízení.

8.3 Státní památková péče

Objekt, movité věci ani soubory objektu nejsou dle zákona č. 20/1987Sb kulturní památkou, národní kulturní památkou a ani se nenachází v památkové zóně či rezervaci.

8.4 Chráněná území











Námi uvažované území není chráněná krajinná oblast, přírodní rezervace, národní park, přírodní památka ani NATURA 2000.

8.5 ZÁVĚR LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Hlavním kritériem pro hodnocení byl územní plán, jelikož se nebude provádět přístavba ani nástavba. Územní plán dovoluje pouze určité typy mých předpokládaných změn.

Pro shrnutí jsou v následující tabulce č. 1 přehledně vyobrazeny vyhovující a nevyhovující navržené změny využití.

Tabulka č. 1: Shrnutí návrhů

Název objektu	Závěr	Poznámka
Bytový dům		Klasický bytový dům, který bude standartního charakteru.
Laboratorní budova		Územní plán nedovoluje toto využití.
Sklad		Územní plán nedovoluje toto využití.
Objekt pro chov koní		Územní plán nedovoluje toto využití.
Restaurace a bar		Objekt bude rozdělen na část baru a část pro stravování mezi dvě podlaží.
Autosalon		Objekt, který bude v obou podlažích využíván jako autosalon, kde bude součástí i vystavení nabízených modelů uvnitř objektu.
Autoservis		Územní plán nedovoluje toto využití.
Fitness centrum		Fitness centrum pro všechny věkové skupiny, které bude zahrnovat veškeré typy posilovacích strojů.
Výrobna stavebních materiálů		Územní plán nedovoluje toto využití.
Administrativní budova		Tento objekt bude zahrnovat pouze kanceláře, případně prostory pro zasedání. Objekt bude moci být rozdělen pro dva případné nájemce (firmy).

Zdroj: vlastní

9 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Po provedení zkoušky na legální přípustnost, byl z deseti variant úprav zredukován tento počet na polovinu. Nyní bude zkoumáno, zda je tyto návrhy bude možné provést po fyzické stránce.

Mezi hlavní oblasti řešení bude uvažováno, zda bude pozemek dispozičně dostatečně veliký pro dodatečné úpravy a dále jestli prostory objektu budou použitelné pro daný účel využití.

Je zapotřebí zmínit, že příjezd na pozemek a přístup do objektu je bezproblémový z ulice Ke Křížku, která je kolmo napojená na ulici K Sinoru, směřující do centra města Plzeň.

Na žádné z variant nebude provedena nástavba ani přístavba. Všechny návrhy dle normy (ČSN 73 6110)²² vyžadují zajistit stání pro parkování. Tento pozemek je pro vybudování potřebných parkovacích míst dostatečný.

9.1 BYTOVÝ DŮM

Zde bude nutné provádět pouze stavební úpravy zahrnující vybourání a zároveň nová výstavba nenosných příček, které zajistí požadované prostory pro nové byty. Do nosných konstrukcí není třeba zasahovat.

V levé části prvního nadzemního podlaží nejsou prostory vhodné pro bydlení z důvodu nedostatečného množství oken. Výstavba nových oken není možná, jelikož objekt využívá svažitosti terénu (obrázek č. 9) a tedy část tohoto bloku je zakryta zeminou. Tyto prostory by bylo možné využít jako sklepní kóje a případně i jako kolárnu či kočárkárnu. Druhé nadzemní podlaží je možné využít pro byty v celé šíři.

²² ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*. Praha: Český normalizační institut, 2006. 13 s. Třídící znak 74506. s. 3.



Obrázek č. 9: Půdorys prvního nadzemního podlaží

(Zdroj: vlastní)

V blízkém okolí se vyskytuje větší množství rodinných domů, a tedy by byl bytový dům vhodným doplňkem.

Toto využití je vhodné na rekonstrukci.

9.2 RESTAURACE A BAR

V objektu bude zapotřebí provádět pouze stavební úpravy. Tyto úpravy budou menšího rozsahu, jelikož restaurace a bar využije podobné dispoziční řešení. Původní kuchyně školky je vhodná i pro možné využití jako kuchyň restaurace.

V okolí se nenachází další jiná restaurace a tedy je i zasazení tohoto typu využití do oblasti vhodné.

Objekt je v klidné oblasti s bezproblémovým přístupem, což může být rozhodujícím prvkem pro potenciální zákazníky.

Toto využití je vhodné na rekonstrukci.

9.3 AUTOSALON

Zde bude nutné opět provádět stavební úpravy. Tyto úpravy budou muset být většího rozsahu, jelikož autosalon je spojen s vystavením svých aut a je tedy nutné zajistit pro ně

prostory. Dále by bylo potřeba vybourání otvorů do vnějších obvodových stěn a výstavba výstavních ploch.

Autosalon obecně vyžaduje větší užité zatížení. Z toho důvodu by bylo zapotřebí zesílení stropních konstrukcí. V objektu se vyskytuje střední nosná zeď tloušťky 300 mm, kterou by bylo nutné nahradit větším množstvím sloupů, které by zajišťovaly požadovanou únosnost stropních konstrukcí a zároveň zvětšily plochu objektu pro automobily.

Příjezd do obou pater by byl naprosto bezproblémový, jelikož je objekt svažitý a tedy by nebyl zapotřebí výtah.

Tento objekt je nevhodný pro vybudování autosalonu, jelikož tyto prostory by byly nevhodné pro vystavení automobilů. Hlavním problémem by byly sloupy, které by z důvodu malé osové vzdálenosti ztěžovaly manipulaci s automobily uvnitř objektu.

9.4 FITNESS CENTRUM

Pro fitness centrum, stejně jako v případě restaurace budou nutné velmi mále stavební úpravy. Výstavba nových příček nebude téměř nutná. Hlavní požadavkem bude spíše zajištění dostatečných prostor pro posilovací stroje a tedy bourání většího množství příček. Tyto požadavky nenesou téměř žádné komplikace, které by znemožnily provedení.

V blízkém okolí se nenachází žádné jiné fitness centrum podobného charakteru, a tedy by zde byla téměř nulová konkurence, pokud by zákazníci nepreferovali fitness.

Toto využití je vhodné na rekonstrukci.

9.5 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

Bude zapotřebí pro tento návrh využití provádět stavební úpravy širšího charakteru, jelikož zde bude nutné vybudovat větší množství nenosných příček pro utvoření potřebných prostor pro kanceláře.

Dále zde nastává problém, stejně jako u bytového domu, že prostory prvního nadzemního podlaží v levé části nejsou vhodné z hlediska osvětlení pro využití jako kanceláří. Tyto prostory je ale možné využít pro hygienická zařízení a sklady.

Přístup je možný do obou pater zvenku a tedy by bylo i možné využití těchto kancelářských prostor pro dva rozdílné majitele, což může být velkou výhodou.

Tyto prostory, z hlediska umístění pozemku, by byly vhodné i pro firmy, které vyžadují rychlý přístup do centra města Plzeň, což může být pro podniky často rozhodující.

Toto využití je vhodné na rekonstrukci.

9.6 ZÁVĚR FYZICKÉ MOŽNOSTI

Tabulka č. 2: Shrnutí návrhů

Název objektu	Závěr	Poznámka
Bytový dům		
Restaurace a bar		
Autosalon		Není vhodný pro své dispoziční požadavky.
Fitness centrum		
Administrativní budova		

Zdroj: vlastní

Z tabulky č. 2 je zřejmé, že nevyhověl pouze návrh autosalonu pro výše zmíněné skutečnosti. Ostatní varianty jsou pro zkoušku finanční opodstatněnosti vhodné.

10 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI

Po předchozích dvou zkouškách zůstaly čtyři různé způsoby využití, které je možné posoudit zkouškou finanční opodstatněnosti. Každý objekt bude vyžadovat individuální přístup, jelikož nelze říci, že všechny půjdou pronajmout jako celek, nebo že o ně bude stejný zájem.

10.1 CENA ŠKOLKY

Pro výpočet ceny školky bylo využito dvou oceňovacích metod. Tyto dvě metody byly zvoleny za účelem srovnání rozdílů cen a zároveň i pro kontrolu výsledků. V následující tabulce č. 4 je možné vidět základní informace o objektu, která využívá výpočtu obestavěného prostoru pro objekt z tabulky č. 3.

Tabulka č. 3: Obestavěný prostor

Výpočet obestavěného prostoru	
Obestavěný prostor vrchní části	
(OP _v)	
1NP: $(16,375 * 6,15) - (0,15 * 4,025) = 100,1$	
$(22,775 * 12,3) = 280,1325$	
$(100,1 + 280,1325) * 3,5 = \underline{1330,813}$	
2NP: $(16,375 * 11,65) - (9,525 * 0,15) = 189,32$	
$(22,8 * 12,3) = 280,44$	
$(189,32 + 280,44) * 3,5 = \underline{1644,16}$	
<u>Op_v = 2974</u>	
Obestavěný prostor zastřešení	
(OP _z)	
Plochá střecha: $(16,375 * 11,65) - (9,525 * 0,15) = 189,32$	
$(22,8 * 12,3) = 280,44$	
$(189,32 + 280,44) * 0,295 = 138,57$	
<u>OP_z = 138,57</u>	
Obestavěný prostor celkem	
OP = OP _v + OP _z = 2974 + 138,57	
OP = 3112,6 m³	

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 4: Přehled o objektu

Zastavěná plocha	m ²	471
Užitná plocha	m ²	681,778
Obestavěný prostor	m ³	3112,6

Zdroj: vlastní

Cena školky porovnávací metodou

Byla vytvořena pro tuto metodu databáze se šesti podobnými objekty. Všechny tyto objekty se nacházely v Plzni pouze v různých obvodech. Tento fakt byl zahrnut do koeficientu odlišnosti. Dále zde byly zahrnuty následující koeficienty odlišnosti:

- stav,

- vybavení,
- velikost,
- úvaha znalce.

V následující tabulce č. 5 jsou vidět použité objekty v databázi, kde jsou v jednotlivých sloupcích jejich původní a dále odvozené ceny. Podrobnější výpočty jsou v příloze č. 3 včetně celé databáze (příloha č. 1).

Tabulka č. 5: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč]	Cena oceň. obj. odvozená [Kč]
1	Doudlevecká, Plzeň - Jižní předměstí	4 500 000	3 222 562
2	Náves republiky, Šťáhlavy	8 500 000	7 202 619
3	Sokolovská, Plzeň 1	15 000 000	12 596 649
4	Sady 5. května, Plzeň - Východní Předměstí	21 990 000	18 553 078
5	Domažlická, Plzeň - Skvrňany	17 998 000	16 641 089
6	Truhlářská, Plzeň - Východní Předměstí	15 950 000	13 191 454

Zdroj: vlastní

Ceny objektů se pohybovaly v rozmezí od 4 500 000 Kč do 21 990 000 Kč. Na základě údajů byla cena zjištěna ve výši **11 900 000 Kč**.

Cena školky nákladovou metodou

Nejprve na výpočet ceny školky byla aplikována analytická metoda. Zde bylo uvažováno opotřebení a dále cena upravena koeficientem na úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Hodnoty z celkových výpočtů (příloha č. 4) jsou stručně vypsány v tabulkách č. 8 a 9.

Tabulka č. 6: Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01 až 0,06	0,05
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivů	II	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	IV	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,05			Index I_T = 1,050		

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 7: Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Budovy pro školství a zdravotnictví					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro školství a zdravotnictví	I	0,55	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I	0,10	0,10
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed	II	0,08	0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě, které má obec	I	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,05	0,05
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200 m MHD-dobrá dostupnost do centra obce	III.	0 až 0,01	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná-možnost komerčního využití pozemku se stavbou	IV.	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná	II	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,34			Index I_P = 0,737		

Zdroj: vlastní

Hodnota indexu omezujících vlivů pozemku I_O je **1,0** a je spolu s indexem trhu (tabulka č. 6) a indexem polohy (tabulka č. 7) podkladem pro následující výpočty. Tyto tabulky jsou celé k nalezení v příloze č. 4.

Tabulka č. 8: Výpočet ceny školky

Výpočet ceny školky		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
školka - § 13 a příloha č. 8, typ C	typ	Kč/m ³	CZ-CC	1263
Základní cena	ZC	Kč/m ³		2 538,00
Koeficient podle využití podkroví	K _{pod}	-		1,00
Obestavěný prostor objektu	P _{mj}	m ³		3 112,60
Koeficient přepočtu ZC	K ₁	-		0,939
Koeficient přepočtu ZC	K ₂	-		0,936
Koeficient přepočtu ZC	K ₃	-		0,984
Koeficient polohový	K ₅	-		1,12
Koeficient změny cen staveb	K _i	-		2,070
Index trhu	IT	-		1,050
Index polohy	IP	-		0,737
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP	pp	-		0,774

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 9: Výpočet ceny školky

Výpočet ceny školky				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,06490
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 417,64
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	4 192,44
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	6
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	8,63
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	16 732 236,17
Odpočet na opotřebení stavby 8,63 %		O	Kč	-1 455 271,83
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	15 407 669,46
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	11 923 225,01

Zdroj: vlastní

Cena školky byla zjištěna ve výši 11 923 225 Kč.

Cena pozemku školky

Tabulka č. 10: Výpočet ceny pozemku školky

Výpočet základní ceny upravené pozemku			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,030
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,677
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,697
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1470,24
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2885
Cena pozemku bez staveb		Kč	4 241 635

Zdroj: vlastní

Cena pozemku činí 4 241 635 Kč a je podrobně vypočítána v příloze č. 4.

Závěr

Z předchozích dvou výsledků je patrné, že ceny jsou téměř totožné. Na základě tohoto zjištění bude možné využít v pozdějších fázích výnosovou metodu. Porovnávací metoda by byla velice komplikovaná, jelikož je objekt školky veliký a na plánované využití staveb by bylo velmi komplikované nacházet podobné objekty a tím by mohly vznikat nepřesné výpočty.

10.2 RESTAURACE A BAR

O pronájmy restaurací v dnešní době je zájem poměrně vysoký, a tedy bude uvažováno, že se restaurace jako celek pronajme na dobu patnácti let a poté se prodá.

V první řadě na objekt vzniknou náklady potřebné na rekonstrukci. Poté je potřeba počítat s náklady, které vznikají v průběhu pronájmu a majitel je musí hradit.

Dále bude potřeba zjistit, jaká bude výše obvyklého nájemného. Na základě těchto údajů bude možné vypočítat výnosovou hodnotu.

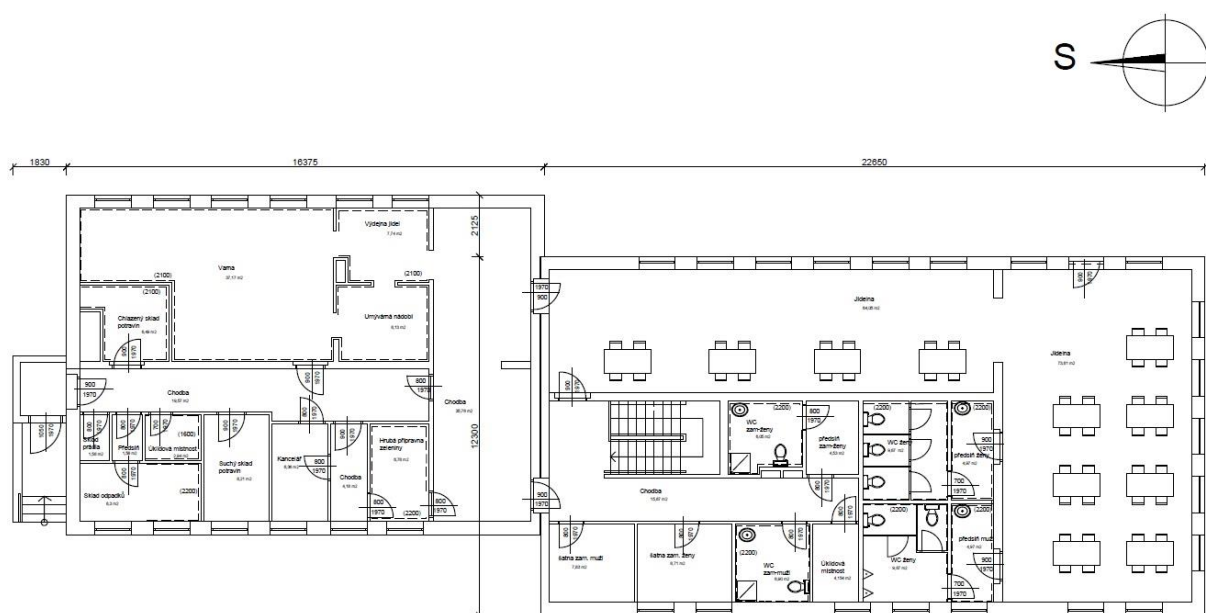
2. NP

V druhém nadzemním podlaží se nacházejí další prostory určené pro zákazníky. Zde jsou stoly určené pro konzumaci jídla a nápojů. Pro zákaznické toalety byla využita dispozice z prvního nadzemního podlaží.

V druhé místnosti jídelny jsou dveře, které vedou do chodby, v které jsou prostory pro výdej jídel. Dále jsou místnosti potřebné pro provoz kuchyně. Jedná se o varnu, chlazený sklad potravin, umývárnu nádobí, hrubou přípravnu zeleniny, suchý sklad potravin a také sklad odpadků. Pro plynulý provoz je zde i sklad prádla, úklidová místnost a poté další kancelář pro vedoucího kuchyně.

Za schodišťovým prostorem jsou opět prostory pro zaměstnance. Jako v případě prvního nadzemního podlaží jsou zde šatny oddělené pro muže a ženy, toalety pro zaměstnance (pánské, dámské) a jedna úklidová místnost.

Toto podlaží si lze prohlédnout na obrázku č. 11 a v příloze č. 5.



Obrázek č. 11: Druhé nadzemní podlaží restaurace

(Zdroj: vlastní)

V následující tabulce č. 11 je užitných ploch pro jednotlivá podlaží, které budou využity v pozdějších výpočtech. Podrobněji je výpis místností rozepsán v příloze č. 6.

Tabulka č. 11: Plochy místností

Užitné plochy pro restauraci a bar	
Podlaží	Užitná plocha [m ²]
1. NP	299
2. NP	376

Zdroj: vlastní

Hodnota stavby po stavebních úpravách

Zde byla využita analytická metoda, kde byly zohledněny nové prvky objektu a zároveň i potřebné opotřebení stávajících prvků. Jedná se o hodnotu stavby přímo po rekonstrukci.

Hodnoty z celkových výpočtů (příloha č. 4) jsou stručně vypsány v tabulkách č. 14 a 15.

Tabulka č. 12: Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01 až 0,06	0,05
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivů	II	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	IV	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,05			Index I_T = 1,050		

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 13: Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Budovy pro obchod a administrativu					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro obchod a administrativu	I	0,65	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I	0,08	0,08
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed	II	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě, které má obec	I	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,10	0,10
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200m MHD - dobrá dostupnost do centra obce	III.	0 až 0,02	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku se stavbou	IV.	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná	II	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,34			Index I_P =		0,878

Zdroj: vlastní

Hodnota indexu omezujících vlivů pozemku I_O je **1,0** a je spolu s indexem trhu (tabulka č. 12) a indexem polohy (tabulka č. 13) podkladem pro následující výpočty. Tyto tabulky jsou celé k nalezení v příloze č. 4.

Tabulka č. 14: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny restaurace a baru		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
školka - § 13 a příloha č. 8, typ G	typ	Kč/m ³	CZ-CC	121
Základní cena	ZC	Kč/m ³		2 710,00
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	-		1,00
Obestavěný prostor objektu	Pmj	m ³		2 970,32
Koeficient přepočtu ZC	K1	-		0,939
Koeficient přepočtu ZC	K2	-		0,936
Koeficient přepočtu ZC	K3	-		0,984
Koeficient polohový	K ₅	-		1,12
Koeficient změny cen staveb	Ki	-		2,070
Index trhu	IT	-		1,050
Index polohy	IP	-		0,878
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP	pp	-		0,921

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 15: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny restaurace a baru				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,05296
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	5 719,93
Zákl. cena upravená s pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³	5 270,20
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	6
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	8,03
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	16 990 040,44
Odpočet na opotřebení stavby 8,03 %		O	Kč	-1 333 718,17
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	15 656 322,27
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	14 425 343,93

Zdroj: vlastní

Cena restaurace byla zjištěna ve výši 14 425 343,93 Kč.

Náklady na rekonstrukci jsou v další části vypočteny pomocí položkového rozpočtu.

Předpokládaná cena pozemku

Tabulka č. 16: Výpočet ceny pozemky restaurace a baru

Výpočet základní ceny upravené pozemku			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,050
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,878
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,921
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1944,10
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2885
Cena pozemku bez staveb		Kč	5 608 732,11

Zdroj: vlastní

Cena pozemku činí 5 608 732,11 a je podrobně vypočítána v příloze č. 4.

10.2.2 Nájemné porovnávací metodou

Nájemné bylo stanoveno pomocí přímého porovnání. Pro tvorbu databáze bylo vybráno sedm nejvhodnějších objektů. Jelikož nebylo možné nalézt objekty v Plzeňském kraji, proto bylo zapotřebí rozšířit výběr na celou republiku a tedy to i podstatně zohlednit v koeficientu odlišnosti.

Byly zvoleny čtyři koeficienty odlišnosti, které byly voleny pro potřeby restaurace. Těmi koeficienty jsou:

- lokalita,
- stav,
- vybavení,
- úvaha znalce.

Výsledkem metody bylo nájemné 42–250 Kč/m²/měs. Pro restauraci po provedených úpravách bylo stanovena výše nájemného **100 Kč/m²/měs.**

Stručně je databáze vyobrazena v tabulce č. 16.

Tabulka č. 17: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč/m ² /měs]	Cena nájmu oceň. obj. odvozená [Kč/m ² /měs]
1	Restaurace–Benešova, Brno	63	57
2	Restaurace–Pštrossova, Praha 1	250	182
3	Restaurace–Praha 8, Libeň	120	107
4	Restaurace–Chebská, Mariánské Lázně	42	44
5	Restaurace–Chebská, Mariánské Lázně	43	46
6	Restaurace–Jánská, Brno	240	191
7	Restaurace–Veverčí, Brno	58	56

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 18: Výše nájemného na m²

Měsíční nájemné	100	Kč/m ² /měsíc
Roční nájemné	1200	Kč/m ² /rok

Zdroj: vlastní

Podrobnější výpočty včetně databáze jsou v příloze č. 1 a 3.

Jelikož je zde velmi malé množství restaurací v lokalitě a téměř žádný bar podobného typu, bude se předpokládat, že bude zájem tuto mezeru na trhu vyplnit. Z toho důvodu bude koeficient nepronajmutí 0,92.

Tabulka č. 19: Výpočet nájemného

Název	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Užitná plocha [m ²]	-	Celkové roční nájemné [Kč/rok]
1NP	1200	299		358 800
2NP	1200	376		451 200
Nájemné za celý objekt				810 000
Koeficient nepronajmutí			0,92	745 200

Zdroj: Vlastní

Z tabulky č. 19 vyplývá, že roční nájemné 810 000 Kč je zapotřebí snížit z důvodu možného nepronajmutí na 92 % a tedy cena ročního nájmu za celý objekt bude uvažována **745 200 Kč**.

10.2.3 Náklady

Jak již bylo v předchozích kapitolách zmíněno, na dosažení výnosu z nájemného vznikají i náklady s tím spojené. Mezi tyto náklady je potřeba zahrnout daň z nemovité věci, pojištění, opravy a údržba a náklady na správu nemovitosti.

a) daň z nemovité věci

Reálně zjištěna.

5 356 Kč

b) pojištění stavby

Pojištění stavby bude vypočteno 0,08 % z reprodukční ceny.

13 952 Kč

c) opravy a údržba

0,5 až 1 % z reprodukční ceny

Bylo zvoleno na základě provozu 0,9 % z reprodukční ceny, jelikož restaurace a bary bývají často náročnější na údržbu.

152 910 Kč

d) správa nemovitosti

Jelikož se jedná o nebytový prostor, bude tedy zvoleno 10% z vybraného nájemného.

74 520 Kč

Náklady za body a) až d) celkem

241 382Kč

Náklady na rekonstrukci

Výpočty vycházejí z položkového rozpočtu (příloha č. 2). V tabulkách č. 20 a 21 je stručná rekapitulace z těchto výpočtů.

Tabulka č. 20: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů

Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	88 793,92	299 005,19	387 799,11
PSV	269 659,92	157 645,27	427 305,19
MON	0,00	35 000,00	35 000,00
Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
Celkem	358 453,84	491 650,46	850 104,30

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 21: Rekapitulace daní

Rekapitulace daní			
Základ pro základní DPH	21 %	850 104,30	CZK
Základní DPH	21 %	178 522,00	CZK
Cena celkem s DPH		1 028 626,00	CZK

Zdroj: vlastní

Cena vynaložena na rekonstrukci bude činit **1 028 626 Kč**.

10.2.4 Výnosové ocenění

Výpočet čistého ročního nájemného

Čisté roční nájemné vychází z hodnot ročních příjmů, které budou pocházet pouze z nájemného, od kterého poté odečteme veškeré roční výdaje. Hodnoty jsou viditelné v tabulce č. 22.

Tabulka č. 22: Čisté roční nájemné

Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	745 200
Výdaje ročně celkem	Kč	241 382
Čisté roční nájemné	Kč	503 818

Zdroj: vlastní

Předpokládaná cena objektu po 15 letech

Pro výpočet ceny objektu byla využita analytická metoda (příloha č. 4), stejným způsobem jako při zjišťování hodnoty stavby po rekonstrukci. Rozdíl byl pouze v zohlednění 15 let navíc ke stáří stavby, které se projeví v opotřebení jednotlivých konstrukcí. Vstupní hodnoty jsou stejné jako v tabulkách č. 12, 13, 14 a v následující tabulce č. 23 je viditelná změna hodnoty stavby po 15 letech.

Cena pozemku se bude uvažovat jako v případě ceny po rekonstrukci, jelikož se předpokládá, že vývoj cenových indexů, dle dostupných informací, bude zanedbatelný.

Tabulka č. 23: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech

Výpočet ceny restaurace a baru				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,07168
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 733,55
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	5 282,75
Rok odhadu				2031
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	21
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	31,25
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	17 030 482,33
Odpočet na opotřebení stavby	31,25 %	O	Kč	-5 322 025,73
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	11 708 456,60
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	10 787 879,20

Zdroj: vlastní

Cena objektu po 15 letech užívání bude činit **10 787 879,20 Kč**.

Výnosová hodnota

Pro zjištění výnosové hodnoty se použije vzorec pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci, který je následující:²³

$$Cv = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

Cv – výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem),

n – počet budoucích roků,

q – úročitele ($q = 1 + i = 1 + u / 100$),

z – zisk (konstantní čistý výnos).

R – cena zbytku

Budova je zaříděna do kategorie G, což jsou hotely. A na základě této kategorie se poté podle přílohy číslo 22 oceňovací vyhlášky²⁴ zjistí, že míra kapitalizace je 7,5 %.

Tabulka 24: Vstupní hodnoty pro výpočet

Označení	Název	Hodnota	Jednotky
n	Délka využití	15	Roky
u	Míra kapitalizace	7,5	%
$q = 1 + u/100$ $q = 1 + i$	úročitel	1,075	-
Z	Čisté roční nájemné	498 425	Kč
$\left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$		8,827	-
R	Cena zbytku	16 396 611,31	

Zdroj: vlastní

²³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, 311 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

²⁴ Příloha č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Výpočet dle výše zmíněného vzorce pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci.

$$C_v = 498425 \times 8,827 + 5\,942\,887 = 10\,342\,484 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota restaurace a baru s prodejem na konci je **10 342 484 Kč**.

10.2.5 Závěr analýzy restaurace a baru

Jelikož přestavba je spojena s náklady na rekonstrukci, není tedy možné je zanedbávat. Tyto náklady dosahují výše **1 028 626 Kč**.

Dále bylo z předchozích výpočtů zjištěno, že výnosová hodnota je **10 342 484 Kč** a od této hodnoty je zapotřebí odečíst náklady na rekonstrukci.

Tabulka 25: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci

Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci		
Výnosová hodnota	10 342 484	Kč
Náklady na rekonstrukci	-1 028 626	Kč
Celkem	9 313 858	Kč

Zdroj: vlastní

Z tabulky je patrné, že výnosy převyšují náklady a tedy tato změna využití je **finančně opodstatněna**.

10.3 BYTOVÝ DŮM

Z hlediska bytového domu by bylo nejvhodnější uvažovat pronajímání jednotlivých bytů odděleně potencionálním zájemcům o bydlení. Bude uvažováno pronajímání po dobu patnácti let a dále zjištěna zbytková hodnota pro případný prodej.

Budou se zjišťovat náklady na rekonstrukci a dále opět počítat s náklady, které souvisí s provozem objektu.

Poté je zapotřebí zjistit výši obvyklého nájemného pro jednotlivé byty, které se liší převážně počtem pokojů a velikostí. S těchto údajů je poté možné vypočítat výnosovou hodnotu.

10.3.1 Popis objektu

Byt č. 1

Tento byt se nachází v prvním nadzemním podlaží. Do bytu se vchází ze společné chodby, která pak dále vede na schodiště. Při vstupu do bytu se vejde do prostorné kuchyně, která zároveň slouží jako jídelna. Kuchyňská linka je u obvodové stěny, která je dostatečně osvětlena pomocí okenních otvorů. Z kuchyně a jídelny se vstupuje do dalších dvou místností. První je obývací pokoj, který má přibližně 28 m² a tedy má dostatek prostoru, aby mohl pojmout větší množství nábytku. Druhá místnost je koupelna spojená s toaletou. Tato koupelna je vybavena jak vanou, tak i sprchovým koutem. Poslední místnost se nachází za obývacím pokojem a je jím ložnice.

Byt č. 2

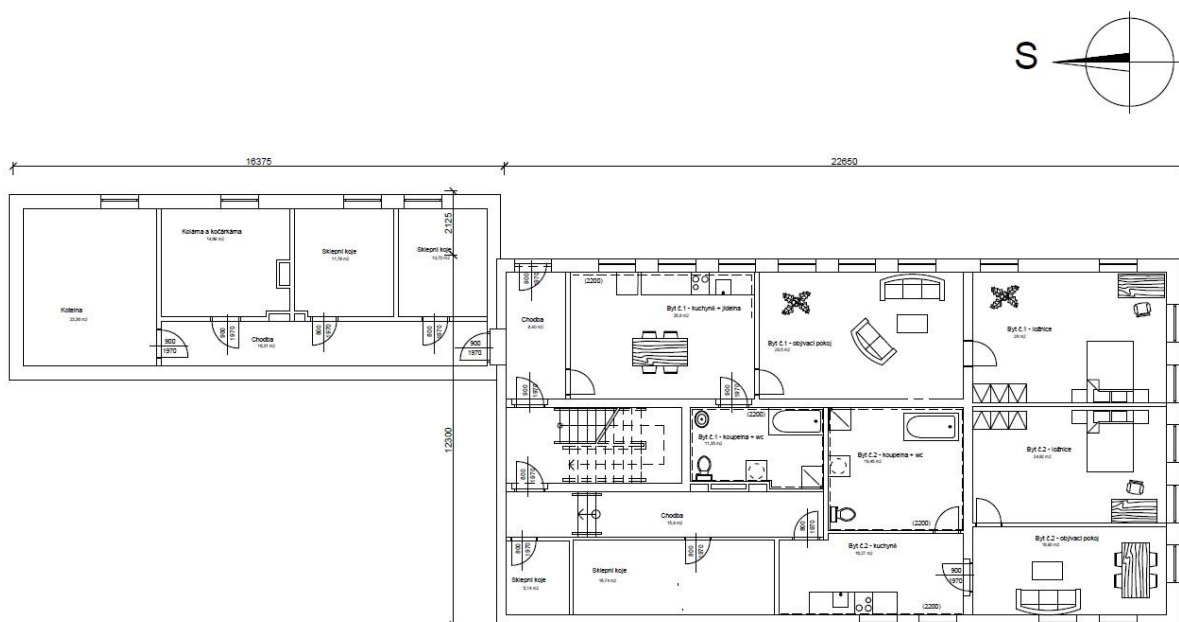
Dále je v totožném podlaží druhý byt. Jedná se o velice podobný byt s drobnými rozdíly. Vstup do bytu je opět ze společné chodby, která se nachází za schodištěm. Při vstupu se vejde do kuchyně, která je oproti prvnímu bytu značně menší a tedy ji nelze využít jako jídelnu. Opět se z této místnosti vstupuje do koupelny s toaletou, nebo obývacího pokoje. Koupelna je oproti prvnímu bytu prostornější, ale výbavou je totožná. Obývací pokoj slouží zároveň i jako jídelna. Za touto místností se dále nachází ložnice, která je totožná jako v případě bytu prvního bytu, ale pouze o trochu menší.

Ostatní místnosti v 1NP

Z první chodby, která vede do prvního bytu, lze vstoupit do levé části objektu. Tu z důvodu svažitosti terénu nebylo možné využít pro výstavbu bytu. V této části se tedy nachází dlouhá chodba, ze které lze vstoupit do dvou sklepních kójí, kotelny a kolárny a kočárkárny.

Z druhé chodby, která vede do druhého bytu, je v prvním nadzemním podlaží vstup do dvou sklepních kójí.

Tyto části v prvním nadzemním podlaží si lze prohlédnout na obrázku č. 12.



Obrázek č. 12: První nadzemní podlaží bytového domu

(Zdroj: vlastní)

Byt č. 3

Tento byt se nachází v levé části druhého nadzemního podlaží a jedná se o největší byt objektu, který dokáže splnit požadavky velkých rodin hledající prostor a pohodlí.

Do bytu se vstupuje ze společné chodby, kde se vejde do předsíně, ze které je možné vstoupit na další chodu, nebo do kuchyně s jídelnou (případně je zde i zadních vchod do bytu vedoucí na druhou chodbu). Tato kuchyně je v moderním stylu propojena s obývacím pokojem. Do tohoto obývacího pokoje je možný vstup také z již výše zmíněné chodby. Z této chodby se dále vstupuje do šatny, dětského pokoje, ložnice a koupelny s toaletou. Dětský pokoj je navržený především pro jedno dítě, ale prostor je naprosto dostatečný pro děti dvě. V koupelně se nachází sprchový kout a oddělená vana.

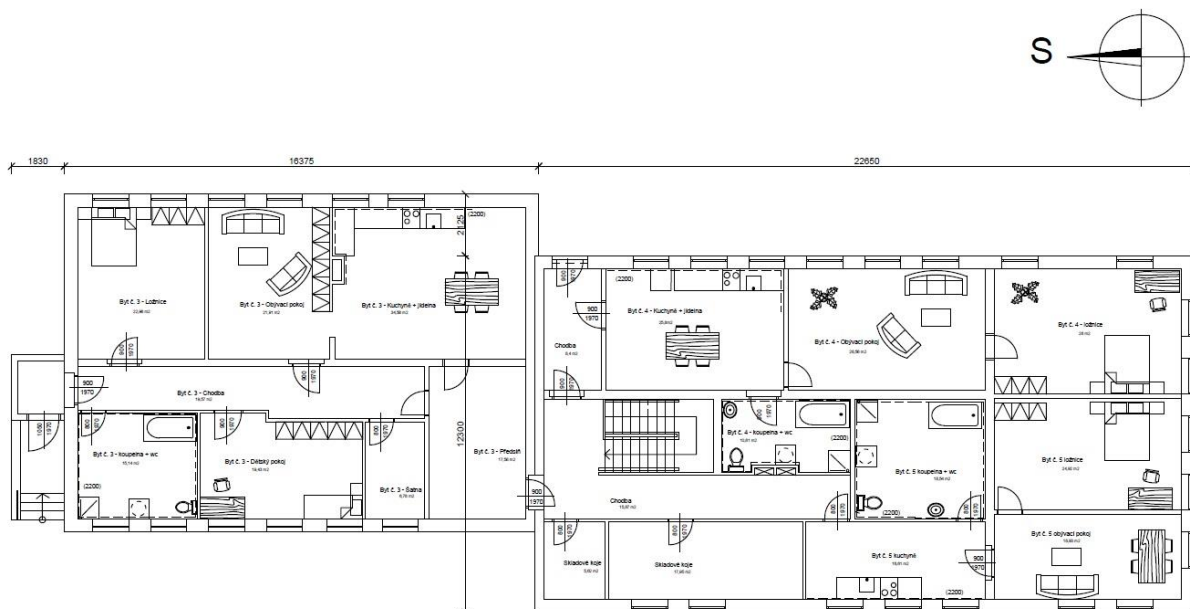
Byt č.4 a č.5

Tyto dva byty se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží v pravé části objektu. Popisovat dispozice těchto bytů by bylo zbytečné, jelikož dispozice byly využity z nižšího patra (byt č. 1 a č. 2).

Ostatní místnosti v 2. NP

Zde jsou pouze dvě sklepní kóje, do kterých se vstupuje stejně jako v prvním nadzemním podlaží a tedy z chodby nacházející se za společným schodištěm.

Tyto části v prvním nadzemním podlaží si lze prohlédnout na obrázku č. 13.



Obrázek č. 13: Druhé nadzemní podlaží bytového domu

(Zdroj: vlastní)

V následující tabulce č. 26 je užitných ploch pro jednotlivá podlaží, které budou využity v pozdějších výpočtech. Podrobněji je výpis místností rozepsán v příloze č. 6.

Tabulka č. 26: Plochy místností bytového domu

Užitné plochy jednotlivých bytů		
Podlaží	Byt	Užitná plocha [m²]
1. NP	Č. 1	93,65
1. NP	Č. 2	78,57
2. NP	Č. 3	157,97
2. NP	Č. 4	110,92
2. NP	Č. 5	79

Zdroj: vlastní

Hodnota stavby po stavebních úpravách

Zde byla využita analytická nákladová metoda (kompletní výpočty jsou v příloze č. 4), kde byly zohledněny nové prvky objektu a zároveň i potřebné opotřebení stávajících prvků. Jedná se o hodnotu stavby přímo po rekonstrukci.

Tabulka č. 27: Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01 až 0,06	0,05
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivů	II	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	IV	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,05			Index I_T = 1,050		

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 28: Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Budovy pro rezidenční stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro rezidenční stavby nad 2000 obyvatel	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed	II	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě, které má obec	I	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200m MHD - dobrá dostupnost do centra obce	III.	0 až 0,02	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku se stavbou	IV.	0,08	0,08
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná	II	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,34			Index I_P =		1,170

Zdroj: vlastní

Hodnota indexu omezujících vlivů pozemku I_O je **1,0** a je spolu s indexem trhu (tabulka č. 27) a indexem polohy (tabulka č. 28) podkladem pro následující výpočty. Tyto tabulky jsou celé k nalezení v příloze č. 4.

Tabulka č. 29: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny bytového domu		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel	
škola - § 13 a příloha č. 8, typ K	typ	Kč/m ³	CZ-CC 112
Základní cena	ZC	Kč/m ³	2150,00
Koeficient podle využití podkrovní	Kpod	-	1,00
Obestavěný prostor objektu	Pmj	m ³	3 112,60
Koeficient přepočtu ZC	K1	-	0,939
Koeficient přepočtu ZC	K2	-	0,936
Koeficient přepočtu ZC	K3	-	0,984
Koeficient polohový	K ₅	-	1,12
Koeficient změny cen staveb	Ki	-	2,070
Index trhu	IT	-	1,050
Index polohy	IP	-	1,170
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP	pp	-	1,229

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 30: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny restaurace a baru				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,04802
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	4 516,66
Zákl. cena upravená s pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³	5 548,72
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	6
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	7,25
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	14 058 562,43
Odpočet na opotřebení stavby	8,03 %	O	Kč	-1 019 245,78
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	13 039 316,65
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	16 018 800,50

Zdroj: vlastní

Cena bytového domu byla zjištěna ve výši 16 018 800,50 Kč.

Náklady na rekonstrukci jsou v další části vypočteny pomocí položkového rozpočtu.

Cena pozemku

Tabulka č. 31: Výpočet ceny pozemky pro bytový dům

Výpočet základní ceny upravené pozemku			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,050
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,170
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,229
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	2592,14
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2885
Cena pozemku bez staveb		Kč	7 478 309,48

Zdroj: vlastní

Cena pozemku činí 7 478 309,48 a je podrobně vypočítána v příloze č. 4.

10.3.2 Nájemné porovnávací metodou

Nyní zde budou počítány obvyklé nájemné pro jednotlivé byty. V následující tabulce č. 32 jsou shrnuty základní informace k jednotlivým bytům.

Tabulka č. 32: Informace o bytech

Informace pro jednotlivé byty			
Byt č. 1	2+1	93,65	m ²
Byt č. 2	2+1	78,57	m ²
Byt č. 3	3+1	157,97	m ²
Byt č. 4	2+1	110,92	m ²
Byt č. 5	2+1	79	m ²

Zdroj: vlastní

Jelikož se v objektu nachází dva typy bytů, je tedy potřeba provést dva druhy výpočtů porovnávací metodou na zjištění obvyklého nájemného. První výpočty budou pro byty 3+1 a druhé výpočty pro 2+1. Nájem se vypočítají na m² užitné plochy a následně se vynásobí dle velikostí jednotlivých bytů, aby byla cena co nejvíce přesná.

Byty 2+1

Pro výpočet nájmů pro byty 2+1 byla sestavena databáze obsahující šest podobných bytů nacházející se v Plzni. Všechny byty byly 2+1 rozdílných užitných ploch a tedy bylo potřeba cenu přepočítat na m². Tyto byty byly upravovány pomocí následujících koeficientů odlišnosti. Těmi koeficienty jsou:

- lokalita,
- stav,
- vybavení,
- názor znalce.

Výsledkem metody bylo rozmezí nájemného 79–154 Kč/m²/měs. Pro byty 2+1 po úpravě byla stanovena výše nájemného **110 Kč/m²/měs.**

Stručně je databáze vyobrazena v tabulce č. 33.

Tabulka č. 33: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč/m ² /měs]	Cena nájmu oceň. obj. odvozená [Kč/m ² /měs]
1	Rooseveltova, Plzeň–Vnitřní Město	79	73
2	U Školky, Plzeň–Koterov	115	103
3	Slovanská alej, Plzeň–V. předměstí	106	91
4	Sukova, Plzeň–Jižní Předměstí	129	118
5	Železničářská, Plzeň–Doubrovka	131	121
6	Hálkova, Plzeň–Jižní Předměstí	154	138

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 34: Výše nájemného na m²

Měsíční nájemné	110	Kč/m ² /měsíc
Roční nájemné	1320	Kč/m ² /rok

Zdroj: vlastní

Podrobnější výpočty včetně databáze jsou v příloze č. 1 a 3.

Byty se v této lokalitě mohou pronajímat dobře, ale je potřeba i uvažovat že nabídka bytů je blíže k centru vysoká. Dále se zde může vyměnit i více nájemníků. Z těchto důvodů bude koeficient nepronajmutí 0,85.

Tabulka č. 35: Nájemné za jednotlivé byty

Název	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Užitná plocha [m ²]	-	Celkové roční nájemné [Kč/rok]
Byt č. 1	1320	93,65		123 618
Byt č. 2	1320	78,57		103 712,4
Byt č. 4	1320	110,92		146 414,4
Byt č. 5	1320	79		104 280
Nájemné za celý objekt				478 024,8
Koeficient nepronajmutí			0,85	406 321

Zdroj: Vlastní

Byty 3+1

Pro byty 3+1 bylo sestavováno nájemné obdobně jako u bytů 2+1 i se stejnými koeficienty odlišnosti. Pouze pro určení nájemného byla sestavena nová databáze z bytů 3+1 v Plzni.

Tabulka č. 36: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč/m ² /měs]	Cena nájmu oceň. obj. odvozená [Kč/m ² /měs]
1	Radyňská, Plzeň-V. Předměstí	93	85
2	Malostranská, Plzeň-Doudlevce	141	128
3	Rooseveltova, Plzeň-Vnitřní Město	109	101
4	sady Pětatřicátníků, Plzeň-Vnitřní Město	90	82
5	Františkánská, Plzeň-Vnitřní Město	154	125
6	Sedláčkova, Plzeň-Vnitřní Město	124	104

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 37: Výše nájemného na m²

Měsíční nájemné	105	Kč/m ² /měsíc
Roční nájemné	1260	Kč/m ² /rok

Zdroj: vlastní

Podrobnější výpočty včetně databáze jsou v příloze č. 1 a 3.

Pro byt 3+1 bude koeficient pronajmutí vycházet ze stejných skutečností jako to bylo v případě bytů 2+1, ale pouze je ještě zapotřebí úprava, jelikož se jedná o byt, který není úplně typický svojí užitnou plochou oproti bytům se stejným počtem místností. Z těchto důvodů bude koeficient nepronajmutí 0,80.

Tabulka č. 38: Nájemné za byt 3+1

Název	Nájemné [Kč/m²/rok]	Užitná plocha [m²]	-	Celkové roční nájemné [Kč/rok]
Byt č. 4	1260	157,97		199 042,2
Nájemné za celý objekt				199 042,2
Po úpravě koeficientem nepronajmutí			0,80	159 233,76

Zdroj: vlastní

Vybrané nájemné za všechny byty v objektu bude činit **565 554,75 Kč**.

10.3.3 Náklady

a) daň z nemovité věci

Reálně zjištěna.

5 356 Kč

b) pojištění stavby

Pojištění stavby bude vypočteno 0,08 % z reprodukční ceny.

9 427,33 Kč

c) opravy a údržba

0,5 až 1 % z reprodukční ceny

Bylo zvoleno na základě provozu 0,7 % z reprodukční ceny.

82 489 Kč

d) správa nemovitosti

Jedná se o byty, a tedy lze brát 5 % z vybraného nájemného.

28 277,73 Kč

Náklady za body a) až d) celkem

Součet nákladů činí **125 550 Kč**.

Náklady na rekonstrukci

Výpočty vycházejí z položkového rozpočtu (příloha č. 2). V tabulkách č. 39 a 40 je stručná rekapitulace z těchto výpočtů.

Tabulka č. 39: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů

Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	157 755,44	442 400,24	600 155,68
PSV	246 118,78	142 081,45	388 200,23
MON	0,00	35 000,00	35 000,00
Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
Celkem	403 874,22	619 481,69	1 023 355,91

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 40: Rekapitulace daní

Rekapitulace daní			
Základ pro základní DPH	21 %	1 023 355,91	CZK
Základní DPH	21 %	214 905,00	CZK
Cena celkem s DPH		1 238 261,00	CZK

Zdroj: vlastní

Cena vynaložena na rekonstrukci bude činit **1 238 261 Kč**.

10.3.4 Výnosové ocenění

Výpočet čistého ročního nájemného

Od součtu příjmů z ročního nájemného všech bytů opět odečteme veškeré roční výdaje a získáme čisté roční nájemné za celý objekt. Hodnoty jsou viditelné v tabulce č. 41.

Tabulka č. 41: Čisté roční nájemné

Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	565 554,75
Výdaje ročně celkem	Kč	125 550
Čisté roční nájemné	Kč	691 107,75

Zdroj: vlastní

Čisté roční nájemné činí 691 107,75 Kč.

Předpokládaná cena objektu po 15 letech

Pro výpočet ceny objektu byla využita analytická metoda, stejným způsobem jako při zjišťování hodnoty stavby po rekonstrukci. Rozdíl byl pouze v zohlednění 15 let navíc ke stáří stavby, které se projevily v opotřebení jednotlivých konstrukcí. Vstupní hodnoty jsou stejné jako v tabulkách č. 27, 28, 29 a v následující tabulce č. 42 je vidět změna hodnoty stavby.

Cena pozemku se bude uvažovat jako v případě ceny po rekonstrukci, jelikož se předpokládá, že vývoj cenových indexů, dle dostupných informací, bude zanedbatelný.

Tabulka č. 42: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech

Výpočet ceny restaurace a baru				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,04802
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 516,66
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	5 548,72
Rok odhadu				2031
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	21
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	29,75
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	14 058 562,43
Odpočet na opotřebení stavby	29,23 %	O	Kč	-4 182 422,32
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	9 876 140,11
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	12 132 838,13

Zdroj: vlastní

Cena objektu po 15 letech užívání bude **12 132 838,13 Kč**.

Výnosová hodnota

Pro zjištění výnosové hodnoty se použije stejný vzorec jako v kapitole č. 10.2.4, pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci.

Budova je zaříděna do kategorie J, což jsou bytové domy netypové. A na základě této kategorie se poté podle přílohy číslo 22 oceňovací vyhlášky²⁵ zjistí, že míra kapitalizace je 4,5 %.

Tabulka č. 43: Vstupní hodnoty pro výpočet

Označení	Název	Hodnota	Jednotky
n	Délka využití	15	Roky
u	Míra kapitalizace	4,5	%
$q = 1 + u/100$ $q = 1 + i$	úročitel	1,045	-
Z	Čisté roční nájemné	691 107,75	Kč
$\left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$		10,740	-
R	Cena zbytku	19 611 147,61	Kč

Zdroj: vlastní

Výpočet dle výše zmíněného vzorce pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci.

$$C_v = 691107,75 \times 10,740 + 10133480,87 = 17555978 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota restaurace a baru s prodejem na konci je **17 555 978 Kč**.

10.3.5 Závěr analýzy bytového domu

Náklady na rekonstrukci, které jsou nedílnou součástí změny využití, činí **1 238 261 Kč**.

Dále bylo z předchozích výpočtů zjištěno, že výnosová hodnota je **17 555 978 Kč** a od této hodnoty je zapotřebí odečíst náklady na rekonstrukci.

Tabulka č. 44: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci

Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci		
Výnosová hodnota	17 555 978	Kč
Náklady na rekonstrukci	-1 238 261	Kč
Celkem	16 317 717	Kč

Zdroj: vlastní

²⁵ Příloha č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Z tabulky č. 44 je patrné, že výnosy převyšují náklady a tedy tato změna využití je **finančně opodstatněna**.

10.4 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

Jelikož se jedná o veliký objekt a dále na základě charakteru lokality, bude vhodnější na případný pronájem objekt rozdělít mezi dva případné nájemce.

U této varianty bude uvažováno, že se objekt bude pronajímat patnáct let a následovně se prodá.

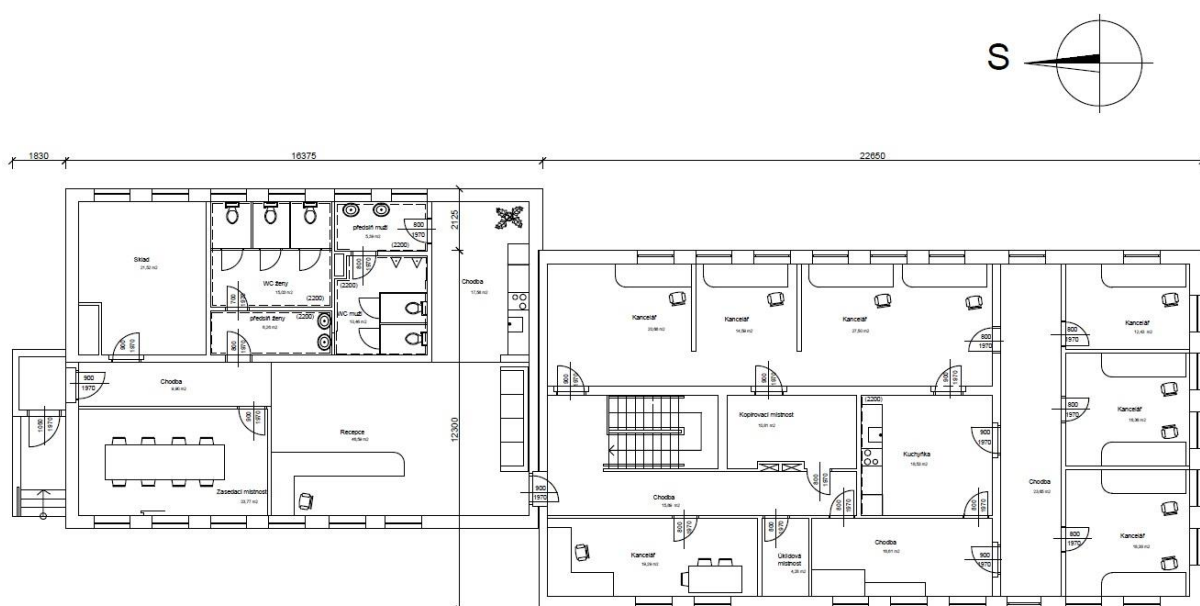
Nejprve zde vzniknou náklady potřebné na rekonstrukci a poté je potřeba počítat s náklady, které vznikají v průběhu pronájmu. Tyto náklady budou uvažovány pro celý objekt.

Obvyklá výše nájemného bude zjištěna pro první a druhé nadzemní podlaží odděleně a následovně bude možné vypočítat výnosovou hodnotu.

10.4.1 Popis objektu

Zde oproti předchozím návrhům je hlavní vstup v druhém nadzemním podlaží levé části objektu. Ten vede do krátké chodby, z které se vstupuje do recepce. Dále z chodby lze vstoupit do skladu, zasedací místnosti i na dámské toalety. Kolmo na recepci je napojena další chodba, ve které je i kuchyňský kout a naproti dveře na pánské toalety.

Druhé nadzemní podlaží je možné vidět na obrázku č. 14 a v příloze č. 5



Obrázek č. 14: Druhé nadzemní podlaží administrativní budovy

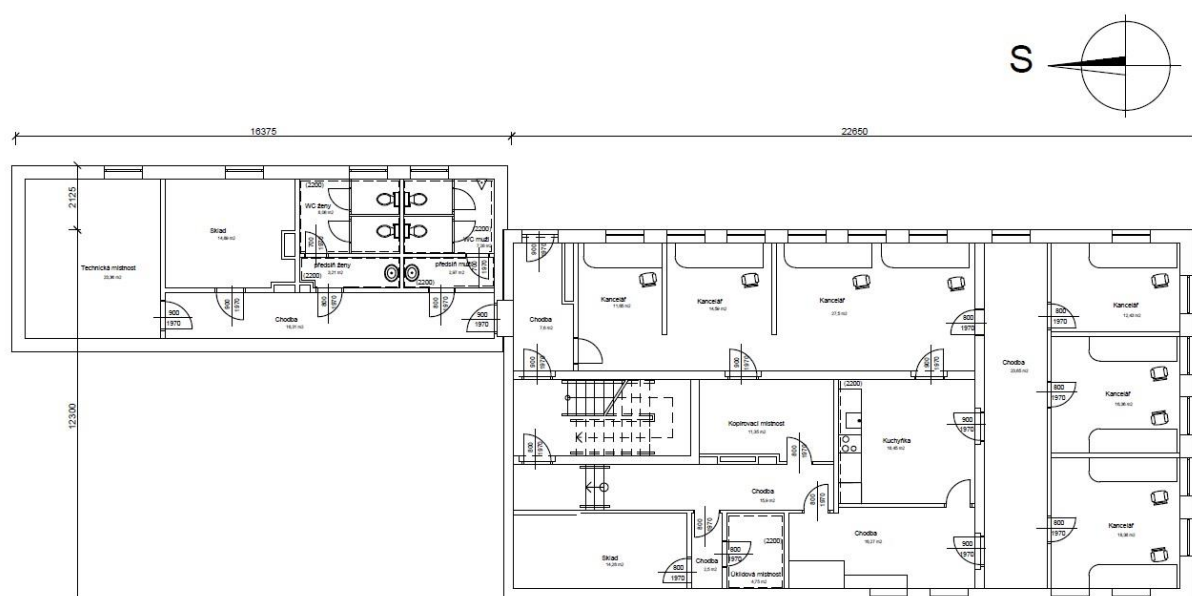
Zdroj: vlastní

Za recepcí jsou dveře vedoucí do chodby a schodišťového prostoru pravé části objektu. Z této chodby se vstupuje do kanceláří řadových pracovníků, případně je zde jedna hlavní kancelář určena pro vedoucího pracovníka. Mezi kancelářemi se nachází kopírovací místnost, do které je vstup možný z více stran pro urychlení práce. Další chodby nacházející se v patře vedou do dalších jednotlivých kanceláří, skladu a úklidové místnosti.

Pravá část objektu v prvním nadzemním podlaží je naprosto totožná a využívá dispozici druhého nadzemního podlaží. Liší se pouze vstupem, který vede přímo do této části z východu.

Levá část objektu se již ale odlišuje, jelikož je o téměř polovinu menší než o patro výše. Tedy jsou zde pouze dámské a pánské toalety spojené společnou chodbou, která také propojuje sklad a technickou místnost.

První nadzemní podlaží je vidět na obrázku č. 15 a dále v příloze č. 5



Obrázek č. 15: První nadzemní podlaží administrativní budovy

Zdroj: vlastní

Varianta je navržena tak, že lze jednotlivá patra oddělit a mohou být využívána nezávisle na sebe různými nájemníky.

V následující tabulce č. 45 je užitných ploch pro jednotlivá podlaží, které budou využity v pozdějších výpočtech. Podrobněji je výpis místností rozepsán v příloze č. 6.

Tabulka č. 45: Plochy místností budovy pro kanceláře

Užitné plochy pro kanceláře	
Podlaží	Užitná plocha [m ²]
1NP	291,74
2NP	375,5

Zdroj: vlastní

Hodnota stavby po stavebních úpravách

Zde byla využita analytická výnosová metoda, kde byly zohledněny nové prvky objektu a zároveň i potřebné opotřebení stávajících prvků, stejně jako v předchozích případech. Jedná se o hodnotu stavby přímo po rekonstrukci.

Tabulka č. 46: Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01 až 0,06	0,05
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivů	II	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	IV	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,05			Index I_T = 1,050		

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 47: Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Budovy pro obchod a administrativu					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro obchod a administrativu	I	0,65	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I	0,08	0,08
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed	II	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě, které má obec	I	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,10	0,10
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200m MHD - dobrá dostupnost do centra obce	III.	0 až 0,02	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku se stavbou	IV.	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná	II	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,34			Index I_P =		—

Zdroj: vlastní

Hodnota indexu omezujících vlivů pozemku I_O je **1,0** a je spolu s indexem trhu (tabulka č. 27) a indexem polohy (tabulka č. 28) podkladem pro následující výpočty. Tyto tabulky jsou celé k nalezení v příloze č. 4.

Tabulka č. 48: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny administrativní budovy		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel	
školka - § 13 a příloha č. 8, typ F	typ	Kč/m ³	CZ-CC 122
Základní cena	ZC	Kč/m ³	2807,00
Koeficient podle využití podkrovní	Kpod	-	1,00
Obestavěný prostor objektu	Pmj	m ³	3112,60
Koeficient přepočtu ZC	K1	-	0,939
Koeficient přepočtu ZC	K2	-	0,936
Koeficient přepočtu ZC	K3	-	0,984
Koeficient polohový	K ₅	-	1,12
Koeficient změny cen staveb	Ki	-	2,070
Index trhu	IT	-	1,050
Index polohy	IP	-	0,878
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP	pp	-	0,921

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 49: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny administrativní budovy				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,05296
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	5924,67
Zákl. cena upravená s pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³	5458,84
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	6
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	7,31
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	18 441 114,71
Odpočet na opotřebení stavby	7,31 %	O	Kč	-1 348 045,49
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	17 093 069,22
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	15 749 126,65

Zdroj: vlastní

Cena bytového domu byla zjištěna ve výši 15 749 126,65 Kč.

Náklady na rekonstrukci jsou v další části vypočteny pomocí položkového rozpočtu.

Cena pozemku

Tabulka č. 50: Výpočet ceny pozemku restaurace a baru

Výpočet základní ceny upravené pozemku			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,050
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,878
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,921
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1944,10
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2885
Cena pozemku bez staveb		Kč	5 608 732,11

Zdroj: vlastní

Cena pozemku činí 5 608 732,11 a je podrobně vypočítána v příloze č. 4.

10.4.2 Nájemné porovnávací metodou

V tabulce č. 51 jsou vypsány užitné plochy pro jednotlivé podlaží, kde je i zřejmé, že 2NP je podstatně rozlehlejší.

Tabulka č. 51: Informace o bytech

Užitné plochy			
Plochy pro kancelář	1NP	291,74	m ²
Plochy pro kancelář	2NP	375,5	m ²

Zdroj: vlastní

1. NP

Nájmy byly vybírány především podle typů kancelářských prostor. Bylo zapotřebí rozšířit výběr na celou Českou republiku, jelikož v Plzni nebyl dostatečný počet objektů, které by byly navzájem podobné. Cena nájmu byla počítána pro celé patro, a tedy bylo zapotřebí přidat koeficient odlišnosti pro úpravu velikosti.

Byly zvoleny čtyři koeficienty odlišnosti, které byly voleny pro potřeby kancelářských prostor 1NP. Těmi koeficienty jsou:

- lokalita,
- velikost,
- stav,
- úvaha znalce.

Tabulka č. 52: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč/měs]	Cena nájmu oceň. obj. odvozená [Kč/měs]
1	Slavíkova, Praha 3 - Vinohrady	29 000	29 972
2	K Žižkovu, Praha 9 - Vysočany	21 300	18 925
3	Lihovarská, Praha 9 - Libeň	71 750	63 828
4	Václavské náměstí, Praha 1 - Nové Město	59 500	54 901
5	Brno - Brno-jih, okres Brno-město	60 234	51 913

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 53: Výše nájemného za celé podlaží 1NP

Měsíční nájemné	44 000	Kč/měsíc
Roční nájemné	528 000	Kč/rok

Zdroj: vlastní

2. NP

Principově byla databáze sestavena jako v případě 1NP, ale bylo zapotřebí uvažovat, že má rozdílné dispoziční řešení a také že je přibližně o 84m² větší.

Tabulka č. 54: Shrnutí z databáze

Číslo	Lokalita	Cena požadovaná [Kč/měs]	Cena nájmu oceň. obj. odvozená [Kč/měs]
1	Pobřežní, Praha 8 - Karlín	80 730	73 773
2	Malá Štupartská, Praha 1 - Staré Město	115 290	109 505
3	Na Cihlářce, Praha 5 - Smíchov	110 000	87 948
4	Libušina třída, Brno - Kohoutovice	52 000	50 449
5	Štěrboholská, Praha - Hostivař	55 000	53 922
6	Sokolovská, Praha 8 - Karlín	101 163	87 873

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 55: Výše nájemného za celé podlaží 2NP

Měsíční nájemné	76 000	Kč/měsíc
Roční nájemné	912 000	Kč/rok

Zdroj: vlastní

10.4.3 Náklady

Jak již bylo v předchozích kapitolách zmíněno, na dosažení výnosu z nájemného vznikají i náklady s tím spojené. Mezi tyto náklady je potřeba zahrnout daň z nemovité věci, pojištění, opravy a údržba a náklady na správu nemovitosti.

e) daň z nemovité věci

Reálně zjištěna.

5 356 Kč

f) pojištění stavby

Pojištění stavby bude vypočteno 0,08 % z reprodukční ceny.

14 752,89 Kč

g) opravy a údržba

0,5 až 1 % z reprodukční ceny

Bylo zvoleno na základě provozu 0,6 % z reprodukční ceny.

110 646,69 Kč

h) správa nemovitosti

Jelikož se jedná o nebytový prostor, bude tedy zvoleno 10 % z vybraného nájemného.

144 000 Kč

Náklady za body a) až d) celkem

274 755,58 Kč

Náklady na rekonstrukci

Výpočty vycházejí z položkového rozpočtu (příloha č. 2). V tabulkách č. 20 a 21 je stručná rekapitulace z těchto výpočtů.

Tabulka č. 56: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů

Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	168 288,64	469 937,32	638 225,96
PSV	237 947,77	138 295,68	376 243,45
MON	0,00	35 000,00	35 000,00
Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
Celkem	406 236,41	643 233,00	1 049 469,41

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 57: Rekapitulace daní

Rekapitulace daní			
Základ pro základní DPH	21%	1 049 469,41	CZK
Základní DPH	21%	220 389,00	CZK
Cena celkem s DPH		1 269 858,00	CZK

Zdroj: vlastní

Cena vynaložena na rekonstrukci bude činit **1 269 858 Kč**.

10.4.4 Výnosové ocenění

Výpočet čistého ročního nájemného

Provede se součet příjmů z ročního nájemného prvního a druhého nadzemního podlaží a následovně se opět odečtou veškeré roční výdaje a tím se získá čisté roční nájemné za celý objekt. Hodnoty jsou viditelné v tabulce č. 58.

Tabulka č. 58: Čisté roční nájemné

Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 440 000
Výdaje ročně celkem	Kč	274 755,58
Čisté roční nájemné	Kč	1 165 244,42

Zdroj: vlastní

Čisté roční nájemné činí **1 165 244,42 Kč**.

Předpokládaná cena objektu po 15 letech

Pro výpočet ceny objektu byla využita analytická metoda, stejným způsobem jako při zjišťování hodnoty stavby po rekonstrukci. Rozdíl byl pouze v zohlednění 15 let navíc ke stáří stavby, které se projeví v opotřebení jednotlivých konstrukcí. Vstupní hodnoty jsou stejné jako v tabulkách č. 46, 47, 48 a v následující tabulce č. 59 je vidět změna hodnoty stavby.

Cena pozemku se bude uvažovat jako v případě ceny po rekonstrukci, jelikož se předpokládá, že vývoj cenových indexů, dle dostupných informací, bude zanedbatelný.

Tabulka č. 59: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech

Výpočet ceny restaurace a baru				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,05296
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 924,67
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	5 458,84
Rok odhadu				2031
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	21
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	30,48
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	18 441 114,71
Odpočet na opotřebení stavby	30,48 %	O	Kč	-5 620 851,76
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	12 820 262,95
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	11 812 269,78

Zdroj: vlastní

Cena objektu po 15 letech užívání bude **11 812 269,78 Kč**.

Výnosová hodnota

Pro zjištění výnosové hodnoty se použije stejný vzorec jako v kapitole č. 10.2.4, pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci.

Budova je zaříděná do kategorie F, což jsou nemovité věci pro administrativu. A na základě této kategorie se poté podle přílohy číslo 22 oceňovací vyhlášky²⁶ zjistí, že míra kapitalizace je 6,5 %.

Tabulka č. 60: Vstupní hodnoty pro výpočet

Označení	Název	Hodnota	Jednotky
n	Délka využití	15	Roky
u	Míra kapitalizace	6,5	%
$q = 1 + u/100$ $q = 1 + i$	úročitel	1,065	-
Z	Čisté roční nájemné	1 165 244,42	Kč
$\left(\frac{q^n - 1}{q^i} \right)$		9,402	-
R	Cena zbytku	17 421 001,89	Kč

Zdroj: vlastní

Výpočet dle výše zmíněného vzorce pro konstantní výnosy po určitou dobu s prodejem na konci.

$$C_v = 1165244,42 \times 9,402 + 6773747,617 = 17729376 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota administrativní budovy s prodejem na konci je **17 729 376 Kč**.

10.4.5 Závěr analýzy pro administrativní budovu

Náklady na rekonstrukci činí **1 269 858,00 Kč**.

Dále bylo z předchozích výpočtů zjištěno, že výnosová hodnota je **17 729 376 Kč** a od této hodnoty je zapotřebí odečíst náklady na rekonstrukci.

Tabulka č. 61: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci

Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci		
Výnosová hodnota	17 729 376	Kč
Náklady na rekonstrukci	-1 269 858	Kč
Celkem	16 459 518	Kč

²⁶ Příloha č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zdroj: vlastní

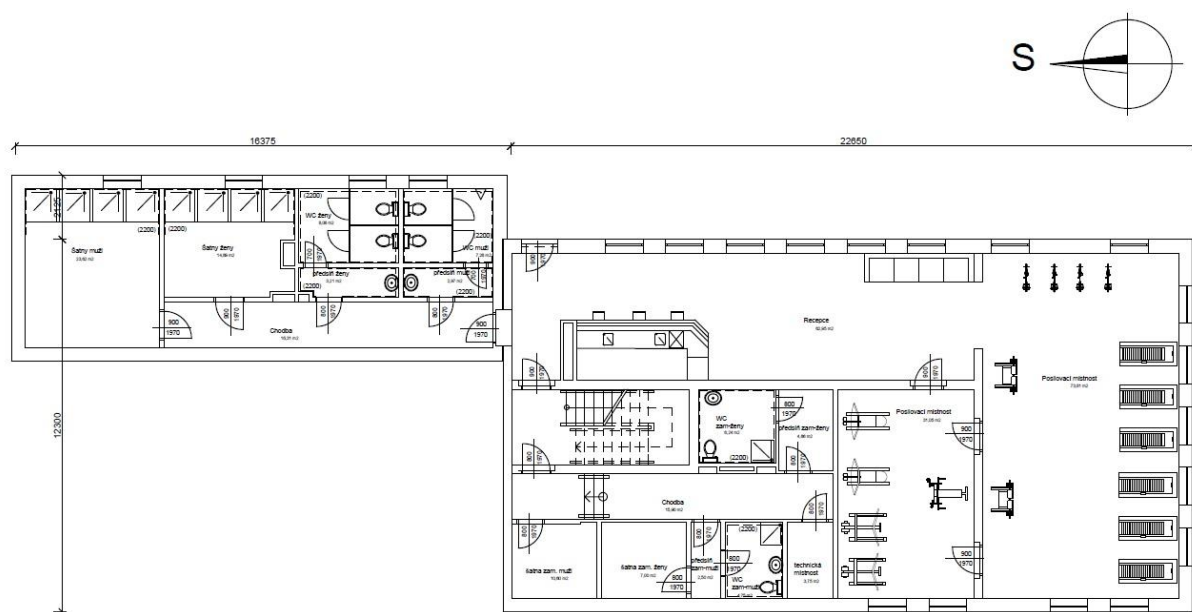
Z tabulky je patrné, že výnosy převyšují náklady a tedy tato změna využití je **finančně opodstatněna**.

10.5 FITNESS CENTRUM

10.5.1 Popis objektu

Vstup do objektu je zajištěn jedním hlavním vchodem v prvním nadzemním podlaží, jelikož hned za ním se nachází recepce spolu s velkým barem. Dále před recepcí jsou dveře, které vedou do levé části objektu. V této části je dlouhá chodba, ze které se vstupuje do šaten pro potencionální návštěvníky posilovny, které jsou rozděleny na mužské a dámské. V této levé části jsou toalety.

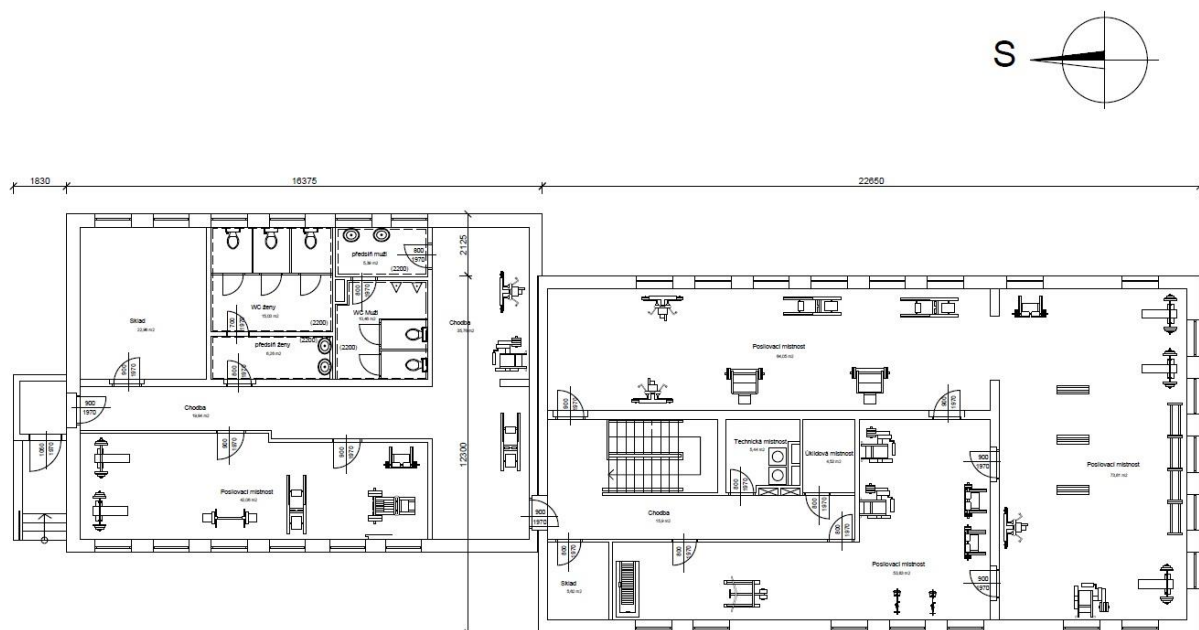
První nadzemní podlaží je celé vidět na obrázku č. 16 a dále v příloze č. 5.



Obrázek č. 16: První nadzemní podlaží fitness centra

(Zdroj: vlastní)

Další dveře za barem vedou ke schodišťovému prostoru, kterým je možné vstoupit do dalšího nadzemního podlaží (na obrázku č. 17 a dále v příloze č. 5) a dveřmi do části určené pro zaměstnance. Zaměstnanci tu mají oddělené šatny a toalety vybavené i sprchovými kouty.



Obrázek č. 17: Druhé nadzemní podlaží fitness centra

Recepce plynule navazuje na prostornou posilovací místnost, ze které vedou dveře do další menší místnosti určené k posilování.

V levé části se opět nachází široká chodba, která je využita pro umístění několika posilovacích strojů a zároveň umožňuje přístup do mužských toalet. Dámské toalety jsou přístupné z další chodby. Dále z této chodby je přístup do poslední místnosti pro posilování a do většího skladu. Na konci chodby se nachází i zadní vchod, který by měl sloužit spíše pro zaměstnance.

V následující tabulce č. 62 je užitných ploch pro jednotlivá podlaží, které budou využity v pozdějších výpočtech. Podrobněji je výpis místností rozepsán v příloze č. 6.

Tabulka č. 62: Plochy místností fitness centra

Užitné plochy pro fitness centrum	
Podlaží	Užitná plocha [m ²]
1NP	299,77
2NP	380,94

Zdroj: vlastní

10.5.2 Využití fitness centra

Pronájem fitness centra by bylo značně problematické, jelikož se jedná o objekt s velkou užitnou plochou a není vybaven posilovacími stroji. Tuto skutečnost i potvrzuje fakt, že se na webových stránkách s nabídkou pronájmů nenachází žádný objekt, který funguje jako fitness centrum. Na základě toho by bylo nutné dát velice nízký koeficient neprónajmutí, případně vybavit posilovnu stroji, ale to by přineslo vysoké náklady.

Proto by bylo nejvhodnější uvažovat o prodeji objektu v samém počátku ihned po rekonstrukci a neuvažovat s pronajímáním této varianty.

Hodnota stavby po stavebních úpravách

Zde byla využita analytická výnosová metoda, kde byly zohledněny nové prvky objektu a zároveň i potřebné opotřebení stávajících prvků, stejně jako v předchozích případech. Jedná se o hodnotu stavby přímo po rekonstrukci a po této rekonstrukci se již objekt bude prodávat.

Tabulka č. 63: Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01 až 0,06	0,05
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivů	II	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivů	II	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	IV	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,05			Index I_T = 1,050		

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 64: Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Budovy pro školství a zdravotnictví (sport)					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro obchod a administrativu	I	0,55	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I	0,10	0,10
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed	II	0,08	0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě, které má obec	I	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,05	0,05
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200m MHD - dobrá dostupnost do centra obce	III.	0 až 0,01	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku se stavbou	IV.	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná	II	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,34			Index I_P =		0,737

Zdroj: vlastní

Hodnota indexu omezujících vlivů pozemku I_O je **1,0** a je spolu s indexem trhu (tabulka č. 27) a indexem polohy (tabulka č. 28) podkladem pro následující výpočty. Tyto tabulky jsou celé k nalezení v příloze č. 4.

Tabulka č. 65: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny fitness centra		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
školka - § 13 a příloha č. 8, typ E	typ	Kč/m ³	CZ-CC	1265
Základní cena	ZC	Kč/m ³		2579,00
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	-		1,00
Obestavěný prostor objektu	Pmj	m ³		3112,60
Koeficient přepočtu ZC	K1	-		0,939
Koeficient přepočtu ZC	K2	-		0,936
Koeficient přepočtu ZC	K3	-		0,984
Koeficient polohový	K ₅	-		1,12
Koeficient změny cen staveb	Ki	-		2,070
Index trhu	IT	-		1,050
Index polohy	IP	-		0,737
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP	pp	-		0,774

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 66: Shrnutí z nákladové metody

Výpočet ceny administrativní budovy				
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,05296
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	5443,43
Zákl. cena upravená s pp	ZC x Kpod K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³	4212,40
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2010
Stáří		S	roků	6
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	7,15
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	16 943 225,81
Odpočet na opotřebení stavby 7,15 %		O	Kč	-1 211 440,65
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	15 731 785,16
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	12 174 041,95

Zdroj: vlastní

Cena fitness centra byla zjištěna ve výši 12 174 041,95 Kč.

Náklady na rekonstrukci jsou v další části vypočteny pomocí položkového rozpočtu.

Předpokládaná cena pozemku

Tabulka č. 67: Výpočet ceny pozemku pro fitness centrum

Výpočet základní ceny upravené pozemku			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,050
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,737
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,774
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1632,82
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	2885
Cena pozemku bez staveb		Kč	4 710 695,80

Zdroj: vlastní

Cena pozemku činí 4 710 695,80 Kč a je podrobně vypočítána v příloze č. 4.

10.5.3 Náklady na rekonstrukci

Výpočty vycházejí z položkového rozpočtu (příloha č. 2). V tabulkách č. 68 a 69 je stručná rekapitulace z těchto výpočtů.

Tabulka č. 68: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů

Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	93 532,95	362 173,99	455 706,94
PSV	289 663,41	153 033,17	442 696,58
MON	0,00	35 000,00	35 000,00
Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
Celkem	383 196,36	550 207,16	933 403,52

Zdroj: vlastní

Tabulka č. 69: Rekapitulace daní

Rekapitulace daní			
Základ pro základní DPH	21%	933 403,52	CZK
Základní DPH	21%	196 015,00	CZK
Cena celkem s DPH		1 129 419,00	CZK

Zdroj: vlastní

10.5.4 Závěr analýzy fitness centra

Náklady na rekonstrukci objektu jsou **1 129 419 Kč** a dále byla zjištěna cena objektu nákladovou analytickou metodou **12 174 041,95 Kč**. Cena pozemku činí **5 608 732,11 Kč**. Výše čistého ročního nájemného počítáno nebylo, pro již výše zmíněné skutečnosti.

Tuto variantu lze uvažovat **finančně opodstatněnou**, pouze v případě prodeje objektu přímo po rekonstrukci.

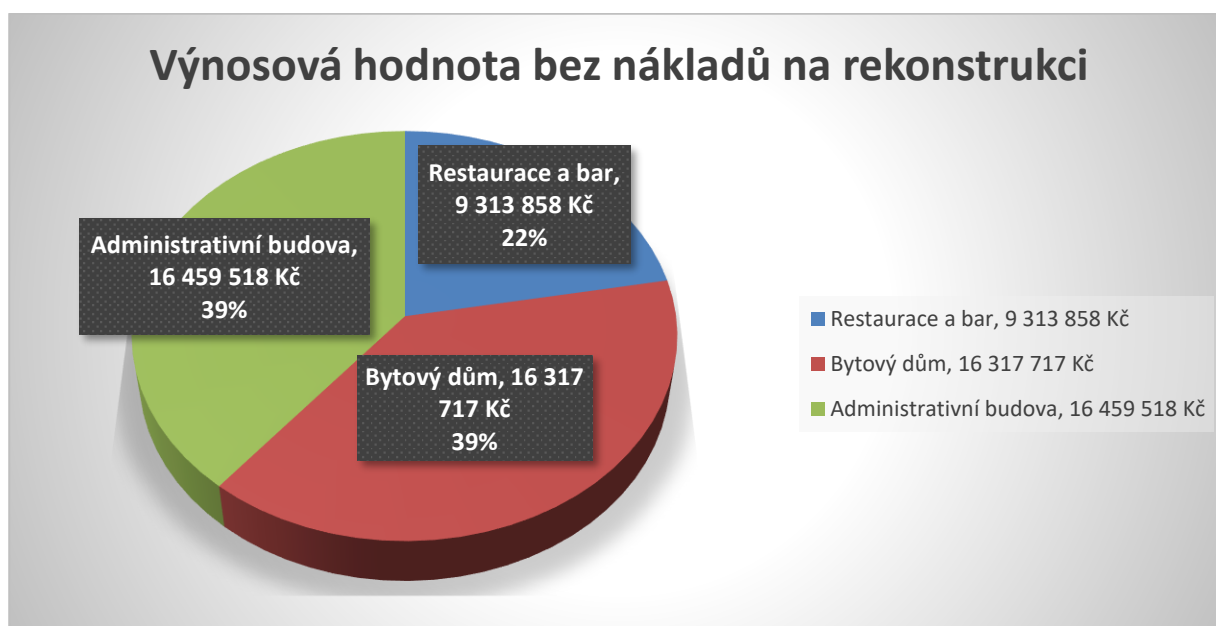
11 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Jedná se o poslední část analýzy nejvyššího a nejlepšího využití, kde se již bude rozhodovat, která z možných variant je pro investora ta nejvýhodnější.

Z předchozích výpočtů je patrné, že provádět rekonstrukci na změnu využití je výhodné u všech variant a tedy není výhodný prodej školky v samotném počátku.

V případě, že by investor vznesl požadavek, aby se objekt po určitou dobu pronajímal, tak by nejvýhodnější variantou bylo změnit využití objektu na administrativní budovu, která je ale pouze o cca 140 000 Kč výhodnější než bytový dům, což je přehledně zobrazeno na grafu č. 1. Tedy v tomto případě by volba mohla být i na základě osobních preferencí investora. Fitness centrum pro výše zmíněné důvody v kapitole č. 10.5.2 nebylo v tomto případě uvažováno.

Graf č. 1: Shrnutí výnosových hodnot

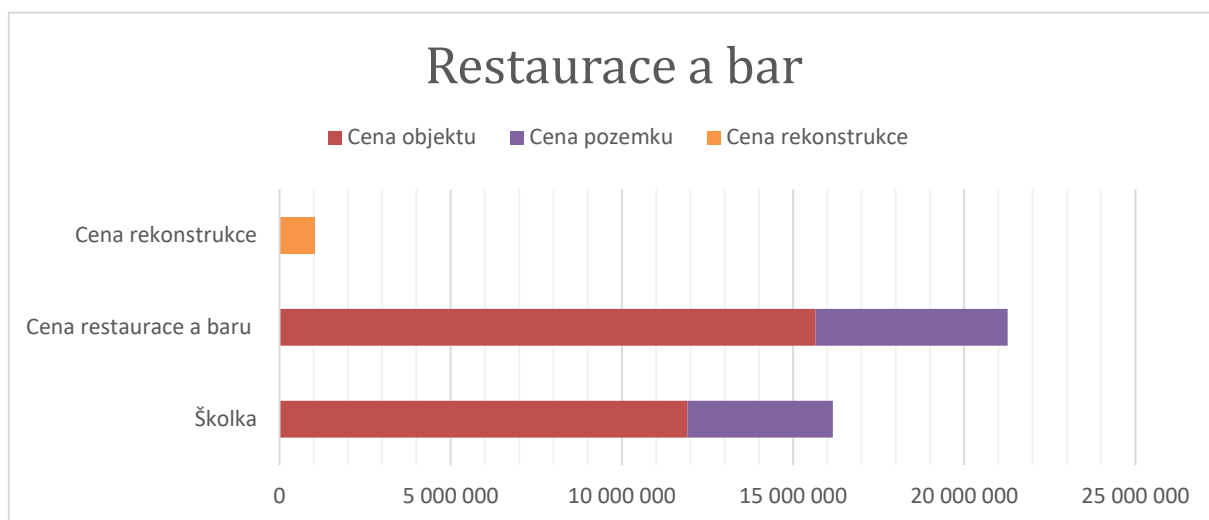


Zdroj: vlastní

Pokud by tento požadavek vznesen nebyl, tak lze prohlásit, že nejvýhodnější variantou je ale v tomto případě změnit využití objektu a ihned se po rekonstrukci pokusit o následovný prodej. Nejvýhodněji pro prodej vychází bytový dům, jenž by byl možný prodat za cenu 23 497 109 Kč.

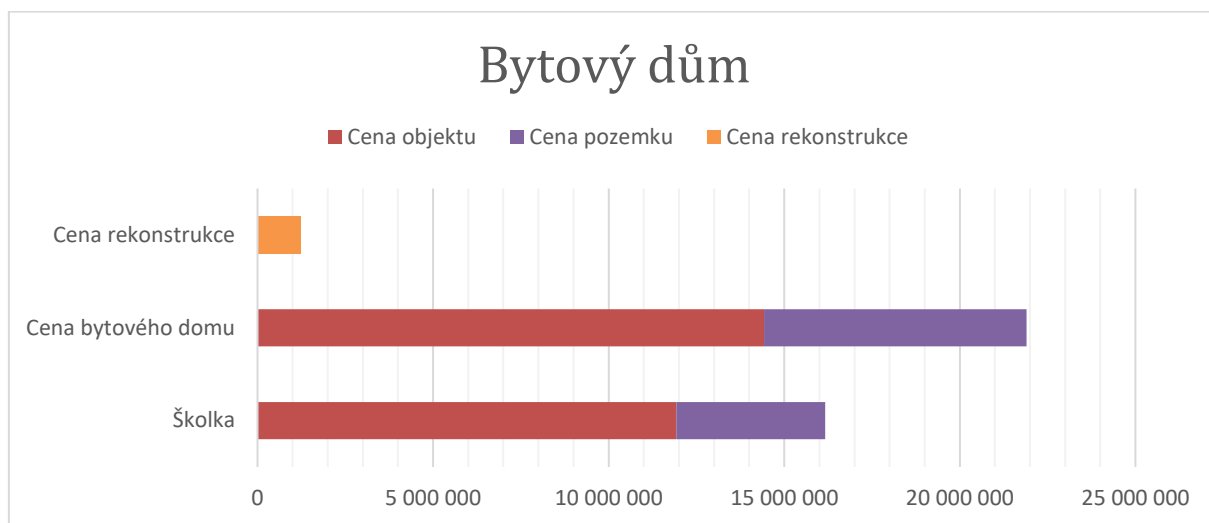
Na následujících grafech č. 2, 3 a 4 je možné vidět číselné vyjádření všech uvažovaných využití, ze kterých byly čerpány údaje pro vyhodnocení.

Graf č. 2: Shrnutí



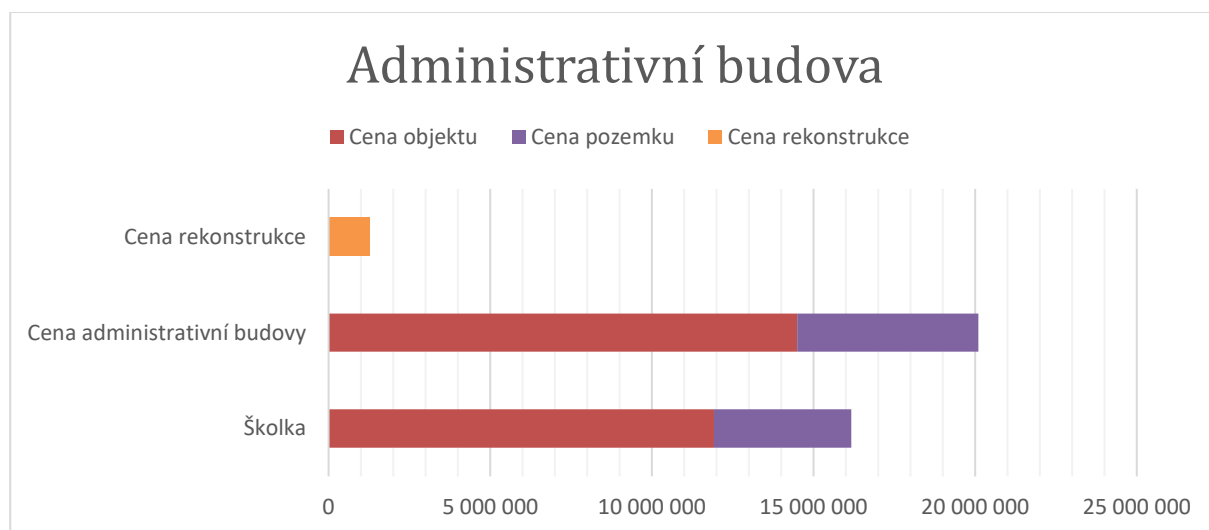
Zdroj: vlastní

Graf č. 3: Shrnutí



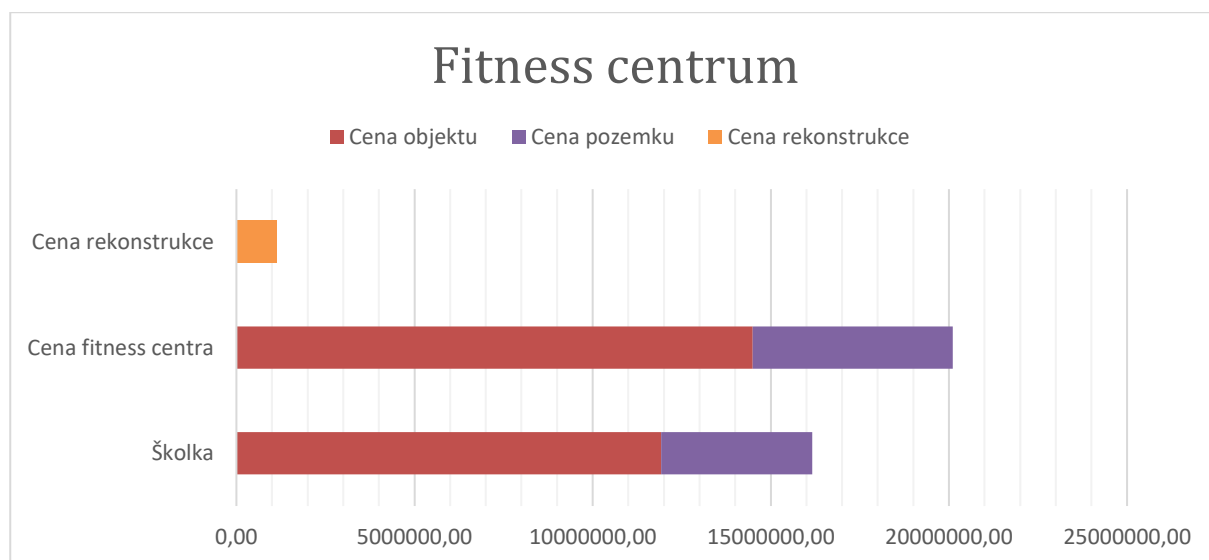
Zdroj: vlastní

Graf č. 4: Shrnutí



Zdroj: vlastní

Graf č. 5: Shrnutí



Zdroj: vlastní

12 ZÁVĚR

Cílem práce bylo popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a tento postup dále aplikovat na určitý objekt, což v tomto případě byl objekt školky, která se nachází v Plzni, konkrétně v obvodu vesnického typu Plzeň-Lhota.

V první části této práce proběhlo seznámení s určitými pojmy a dále jaké metody je možné provádět při oceňování nemovitých věcí a jejich následný popis. Další a velmi důležitou částí bylo vysvětlení, jaký je princip analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.

V další části byly tyto poznatky aplikovány na již výše zmíněný objekt školky. Nejprve pro provedení zkoušky legální přípustnosti bylo zapotřebí si stanovit možné varianty využití. Bylo zvoleno deset možných variant, uvažovaných jako vhodné a polovina z nich vyhověla. Po této zkoušce následovala zkouška fyzických možností, kde již nevyhověla pouze jedna varianta a to především z důvodů dispozičních. V předposlední zkoušce, pro finanční opodstatněnost, byly zkoumány varianty, zda budou mít užitek pro investora po finanční stránce. Jednalo se o bytový dům, restauraci a bar, administrativní budovu a fitness centrum. Tři tyto varianty byly vyhodnoceny jako finančně opodstatněné, v případě prodeje ihned po rekonstrukci, tak i k pronájmu po dobu 15 let a následného prodeje, pouze variantu fitness centra nebylo možné doporučit pro delší pronájem.

Poslední ze zkoušek byla zkouška maximálního výnosu. Ta je pro investora nejdůležitější, jelikož mu stanoví, které možné využití je pro něj nejvhodnější. Z výsledků vyplývá, že nejvýhodnější je objekt zrekonstruovat na bytový dům, který následovně ihned po rekonstrukci prodat. Pokud by investor trval na požadavku pronajímat objekt, je nejvýhodnější administrativní budova.

13 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

(1) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

(2) HAUNER, Miroslav. *Město Plzeň*. Praha: Kincl, 1995, 63 s. ISBN 80-900-1043-1.

(3) HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 24 ISBN 978-80-214-4568-0

(4) KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2011. s. 12 ISBN 978-80-214-4567-3

(5) MARKOVÁ, L. *ceny ve stavebnictví, původce studií předmětu*. Brno: VUT, FAST. 2006. 56 s.

(6) MELEN, Václav. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. 2008, **17**(5), 203-208. ISBN 1211-443X. ISSN 1211-443X.

(7) Vyhláška Zastupitelstva města Plzně č. 9/1995, o závazných částech Územního plánu města Plzně

(8) Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

(9) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(10) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(11) Zákon č. 526/2012 Sb., zákon o cenách.

(12) ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*. Praha: Český normalizační institut, 2006. 13 s. Třídící znak 74506.

Internetové zdroje

(12) *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

(13) *Plzeň: Oficiální stránky statutárního města Plzně* [online]. [cit. 2016-11-19]. Dostupné z: <http://www.plzen.eu/obcan/zivot-v-plzni/volny-cas/>

(14) *Plzeň: Oficiální stránky statutárního města Plzně* [online]. [cit. 2016-11-19]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/obcan/o-meste/informace-o-meste/mestske-obvody/>

(15) *Plzeň: Oficiální stránky statutárního města Plzně* [online]. [cit. 2016-11-19]. Dostupné z: <http://umo10.plzen.eu/zivot-v-obvodu/mestsky-obvod-plzen-10-lhota/historie-obvodu/historie-obvodu.aspx>

(16) *Plzeň: Oficiální stránky statutárního města Plzně* [online]. [cit. 2016-11-19]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/obcan/o-meste/informace-o-meste/kratke-predstaveni/>

(17) *Plzeň 2015* [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://www.plzen2015.cz/cs/prakticke-informace/o-plzni>

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Shrnutí návrhů	31
Tabulka č. 2: Shrnutí návrhů	35
Tabulka č. 3: Obestavěný prostor	36
Tabulka č. 4: Přehled o objektu	36
Tabulka č. 5: Shrnutí z databáze	37
Tabulka č. 6: Index trhu	38
Tabulka č. 7: Index polohy	38
Tabulka č. 8: Výpočet ceny školky	39
Tabulka č. 9: Výpočet ceny školky	39
Tabulka č. 10: Výpočet ceny pozemku školky	40
Tabulka č. 11: Plochy místností	43
Tabulka č. 12: Index trhu	43
Tabulka č. 13: Index polohy	44
Tabulka č. 14: Shrnutí z nákladové metody	45
Tabulka č. 15: Shrnutí z nákladové metody	45
Tabulka č. 16: Výpočet ceny pozemky restaurace a baru	46
Tabulka č. 17: Shrnutí z databáze	47
Tabulka č. 18: Výše nájemného na m ²	47
Tabulka č. 19: Výpočet nájemného	47
Tabulka č. 20: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů	49
Tabulka č. 21: Rekapitulace daní	49
Tabulka č. 22: Čisté roční nájemné	49

Tabulka č. 23: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech	50
Tabulka 24: Vstupní hodnoty pro výpočet	51
Tabulka 25: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci	52
Tabulka č. 26: Plochy místností bytového domu	55
Tabulka č. 27: Index trhu	56
Tabulka č. 28: Index polohy	57
Tabulka č. 29: Shrnutí z nákladové metody	58
Tabulka č. 30: Shrnutí z nákladové metody	58
Tabulka č. 31: Výpočet ceny pozemky pro bytový dům	59
Tabulka č. 32: Informace o bytech	59
Tabulka č. 33: Shrnutí z databáze	60
Tabulka č. 34: Výše nájemného na m ²	60
Tabulka č. 35: Nájemné za jednotlivé byty	61
Tabulka č. 36: Shrnutí z databáze	61
Tabulka č. 37: Výše nájemného na m ²	61
Tabulka č. 38: Nájemné za byt 3+1	62
Tabulka č. 39: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů	63
Tabulka č. 40: Rekapitulace daní	63
Tabulka č. 41: Čisté roční nájemné	63
Tabulka č. 42: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech	64
Tabulka č. 43: Vstupní hodnoty pro výpočet	65
Tabulka č. 44: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci	65
Tabulka č. 45: Plochy místností budovy pro kanceláře	68
Tabulka č. 46: Index trhu	68
Tabulka č. 47: Index polohy	69
Tabulka č. 48: Shrnutí z nákladové metody	70
Tabulka č. 49: Shrnutí z nákladové metody	70
Tabulka č. 50: Výpočet ceny pozemku restaurace a baru	71
Tabulka č. 51: Informace o bytech	71
Tabulka č. 52: Shrnutí z databáze	72
Tabulka č. 53: Výše nájemného za celé podlaží 1NP	72
Tabulka č. 54: Shrnutí z databáze	72
Tabulka č. 55: Výše nájemného za celé podlaží 2NP	73
Tabulka č. 56: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů	74
Tabulka č. 57: Rekapitulace daní	74

Tabulka č. 58: Čisté roční nájemné	74
Tabulka č. 59: Výpočet ceny restaurace a baru po 15 letech.....	75
Tabulka č. 60: Vstupní hodnoty pro výpočet.....	76
Tabulka č. 61: Hodnota po odečtení nákladů na rekonstrukci.....	76
Tabulka č. 62: Plochy místností fitness centra	79
Tabulka č. 63: Index trhu.....	79
Tabulka č. 64: Index polohy	80
Tabulka č. 65: Shrnutí z nákladové metody	81
Tabulka č. 66: Shrnutí z nákladové metody	81
Tabulka č. 67: Výpočet ceny pozemku pro fitness centrum.....	82
Tabulka č. 68: Náklady na rekonstrukci z rozpočtů	82
Tabulka č. 69: Rekapitulace daní.....	83

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Ukázka části položkového rozpočtu.....	15
Obrázek č. 2: Ukázka části položkového rozpočtu.....	16
Obrázek č. 3: Pohled na školku	20
Obrázek č. 4: Obrázek z katastru	21
Obrázek č. 5: Půdorys druhého nadzemního podlaží	22
Obrázek č. 6: Půdorys prvního nadzemního podlaží	23
Obrázek č. 7: Rozdělení obvodů.....	26
Obrázek č. 8: Funkční využití ploch.....	28
Obrázek č. 9: Půdorys prvního nadzemního podlaží	33
Obrázek č. 10: První nadzemní podlaží restaurace.....	41
Obrázek č. 11: Druhé nadzemní podlaží restaurace	42
Obrázek č. 12: První nadzemní podlaží bytového domu	54
Obrázek č. 13: Druhé nadzemní podlaží bytového domu.....	55
Obrázek č. 14: Druhé nadzemní podlaží administrativní budovy	66
Obrázek č. 15: První nadzemní podlaží administrativní budovy.....	67
Obrázek č. 16: První nadzemní podlaží fitness centra.....	77
Obrázek č. 17: Druhé nadzemní podlaží fitness centra	78

Seznam grafů

Graf č. 1: Shrnutí výnosových hodnot	84
Graf č. 2: Shrnutí.....	85
Graf č. 3: Shrnutí.....	85
Graf č. 4: Shrnutí.....	86
Graf č. 5: Shrnutí.....	86

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Databáze objektů
Příloha č. 2 Položkové rozpočty
Příloha č. 3 Přímé porovnání
Příloha č. 4 Nákladový způsob
Příloha č. 5 Výkresy variant
Příloha č. 6 Plochy místností